

Allegato "A"  
Delibera di Consiglio C. Pe.  
16.02.2011

COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza A. Moro, 1 - 25030 Ome (BS)

Tel. 030-652025 / Fax 030-652283 / E-mail tecnico@comune.ome.bs.it / C.F. e Partita IVA: 00841600174



**VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 29 Novembre 2010  
AGGIORNAMENTO DELLA SEDUTA  
DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA 30.07.2010  
E DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO**

**Oggetto: Variante al PRG vigente per la realizzazione di nuova cantina vitivinicola –  
procedura ai sensi dell'art. 5 DPR 447/98 e s.m.i.**

**IL PRESIDENTE**

Richiamati gli allegati documenti quale parte integrante e sostanziale della presente, relativi alla domanda di realizzazione di una nuova cantina vitivinicola interrata, composta da locale vinificazione, cantina, bagno/spogliatoio, deposito mezzi e attrezzature agricole, avente una superficie lorda di pavimento SIp = 273,96 mq, presso l'immobile sito in Via S. Michele, identificato catastalmente al mappale n.137 del foglio n.6 NCTR di Ome, e sotto indicati:

- verbale Conferenza di Servizi in data 30.07.2010;
- parere della Commissione per il Paesaggio, espresso in data 06.10.2010 con verbale n.10/2010;
- parere della Comunità Montana del Sebino Bresciano, rilasciato in data 24.06.2010 prot.2336, pervenuto il 25.06.2010 prot.5115;
- parere dell'A.R.P.A., rilasciato in data 28.10.2010 prot.150071, pervenuto il 05.11.2010 al prot.8828;
- parere rilasciato dal Comando Militare Esercito Lombardia, pervenuto in data 15.11.2010 prot.9046;
- parere di compatibilità al P.T.C.P. n.4250 in data 16.11.2010 della Provincia di Brescia, pervenuto il 17.11.2010 prot.9140;

Precisato che la presente Conferenza dei Servizi costituisce aggiornamento della precedente seduta in data 30.07.2010.

Viste le integrazioni pervenute in data 23.09.2010 prot.7546, ed il 29.10.2010 prot.8628.

Il Presidente, in merito alla proposta di variante al P.R.G. vigente per la realizzazione di una nuova cantina vitivinicola interrata – procedura ai sensi dell'art.25 della L.R. 12/2005 e dell'art.5 del DPR 447/98 e s.m.i.,

**DETERMINA**

la favorevole conclusione del procedimento inerente all'istruttoria del progetto ed all'acquisizione dei pareri e nulla osta tecnici, condizionata al recepimento delle prescrizioni contenute nel verbale della Conferenza dei Servizi, nel parere di compatibilità al P.T.C.P. come espresso dalla Provincia di Brescia e nel parere A.R.P.A., richiamati in premessa.

Il presente provvedimento costituisce proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art.5 punto 2 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e dell'art.25 della L.R. 12/2005, per il progetto di realizzazione di una nuova cantina vitivinicola interrata, composta da locale vinificazione, cantina, bagno/spogliatoio, deposito mezzi e attrezzature agricole, avente una superficie lorda di pavimento SIp = 273,96 mq, presso l'immobile sito in Via S. Michele, identificato catastalmente al mappale n.137 del foglio n.6 NCTR di Ome, così come risultante dagli atti depositati con l'istanza di domanda di Permesso di Costruire in variante, protocollata al n.811 in data 29.01.2010 e successive integrazioni e modifiche.

Trascorso il termine previsto per la pubblicazione e quello assegnato per la presentazione delle osservazioni, la pratica completa sarà inviata all'esame del Consiglio Comunale per la sua valutazione.

Ome, 29 Novembre 2010

Il Presidente,  
Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, Ing. Giovanni Fior



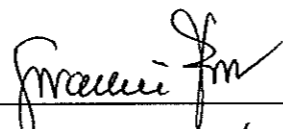


Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale da lettura ai presenti del verbale, dopodichè viene confermato e sottoscritto.

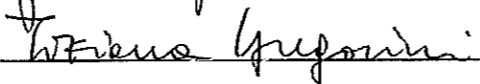
Letto, approvato e sottoscritto.  
Ome, 30 luglio 2010

Il Presidente,

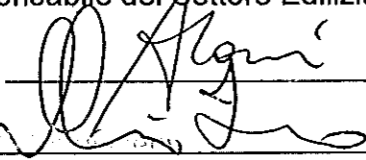
Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, Ing. Giovanni Fiori



Arch. Tiziana Gregorini, Responsabile del Settore Edilizia



A.S.L. Roncadelle - Dr. Rossi



Ing. Venturini Ivano



Sig. Metelli Oliviero



## COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA  
Piazza A. Moro, 1 - 25050 Ome (BS)

Tel. 030-652025 / Fax 030-652283 / E-mail tecnico\_ome@comune.ome.bs.it / C.F. e Partita IVA: 00841600174



### VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 30 Luglio 2010

**Oggetto: Variante al PRG vigente per la realizzazione di nuova cantina vitivinicola - procedura ai sensi dell'art. 5 DPR 447/98 e s.m.i.**

L'anno duemiladieci, il giorno trenta del mese di luglio, alle ore 10,00 presso il Comune di Ome in Piazza Aldo Moro n.1, si è tenuta la conferenza dei servizi per l'espressione dei pareri finalizzati al rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione di nuova cantina vitivinicola previa variante urbanistica.

#### PRESO ATTO :

- che il Sig. Capra Gianfranco, residente a Ome in Via S. Michele n.9, in data 29.01.2010 prot.811 ha presentato domanda di Permesso di Costruire, mediante procedura SUAP, per la realizzazione di una nuova cantina vitivinicola interrata, composta da locale vinificazione, cantina, bagno/spogliatoio, deposito mezzi e attrezzature agricole, avente una superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> = 273,96 mq, presso l'immobile sito in Via S. Michele, identificato catastalmente al mappale n.137 del foglio n.6 NCTR di Ome;
- che per la domanda sopra indicata è stato comunicato con nota prot.1352 del 17.02.2010:
  - il diniego in quanto la Superficie Agricola Utilizzabile pari ad un minimo di 1,5 ettari non è costituita da terreni facenti parte del Comune di Ome e di proprietà dell'Azienda Agricola, come previsto dall'art.32 delle vigenti NTA relativo alla zona E1 = AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (Art.32 N.T.A.);
  - la compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di sviluppo definiti nel Documento Preliminare di Piano approvato con deliberazione di C.C. 2/2008 del 13.02.2008, e pertanto la possibilità di proporre il progetto in variante urbanistica al vigente PRG mediante le procedure dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) previste dall'art.25 della LR 12/2005 e dell'art.5 del DPR 447/1998;

#### PRECISATO :

- che il progetto prevede l'edificazione della nuova cantina ad una distanza dalla strada - Via S. Michele - pari a 6,57 m, diversamente da quanto disposto dall'art.32 delle vigenti NTA che prevede una distanza minima dalle strade di 10,00 m;
- che la nuova cantina determina un rapporto di copertura pari al 3% (superficie cantina mq 273,96 / superficie area mq 8.370,00 = 0,03) della superficie dell'area mappale n.137 foglio n.6 NCTR di Ome, area sulla quale è prevista l'edificazione.

#### CONSIDERATO :

- che ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.P.R. 447/98 il verbale della conferenza dei servizi costituisce proposta di variante urbanistica per la realizzazione dell'intervento;

- che è stata convocata con nota prot.4579 del 07.06.2010 la conferenza dei servizi ai sensi dell'art.14 legge 241/1990 e s.m.i. invitando gli Enti sotto elencati:

- . Provincia di Brescia;
- . A.R.P.A., Brescia;
- . A.S.L., Roncadelle;
- . Comunità Montana del Sebino Bresciano, Sale Marasino;
- . Comando R.F.C. Regione Lombardia, Milano;

Presiede la conferenza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Ing. Fior Giovanni.  
La redazione del presente verbale è affidata all'Arch. Tiziana Gregorini, Responsabile del Settore Edilizia del Comune di Ome.

Partecipano alla Conferenza:

- . il Dr. Rossi Angelo, A.S.L. Roncadelle;
- . l'Ing. Venturini Ivano e il Sig. Metelli Oliviero, incaricati da parte del Sig. Capra Gianfranco proponente la procedura S.U.A.P. .

Il Presidente prende atto:

- della regolarità della convocazione della conferenza dei servizi;
- che dell'indizione della presente conferenza dei servizi è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso in data 07.06.2010;
- che alla seduta odierna sono presenti solo i soggetti sopra indicati.

Il Presidente, espletata la fase preliminare, apre la seduta alle ore 10,00 e informa che:

- il SUAP in oggetto non deve essere sottoposto alle procedure di Valutazione ambientale – VAS poiché non rientra nelle condizioni previste dal punto 2.1, lettera "a." e "b.", dell'Allegato 1 r della DGR VIII/10971 del 30.12.2009;
- in data 15.06.2010 prot.4805 la Provincia di Brescia ha comunicato la propria impossibilità ad assumere determinazioni in merito entro la tempistica proposta dal Comune di Ome (vedi allegato), e con ulteriore nota in data 13.07.2010 prot.5630 ha comunicato l'interruzione dei termini e richiesta di integrazioni;
- in data 25.06.2010 prot.5115 è pervenuto il parere favorevole da parte della Comunità Montana del Sebino Bresciano;
- in data 30.07.2010 prot.6151 il Comando Militare ha comunicato che la cantina, per una porzione di superficie pari a circa 1,40 mq risulta inserita in area soggetta a Vincolo di Servitù Militare non edificabile.

Il Sig. Metelli Oliviero dichiara:

- che l'Azienda Agricola "Capra Gianfranco" ha carattere familiare e non possiede personale dipendente che sia impiegato nei locali oggetto del presente procedimento.

Il Dr. Rossi – ASL – dichiara:

- il servizio igienico viene realizzato con i requisiti dell'adattabilità, ma non viene indicato nella planimetria di progetto, che dovrà, pertanto essere sostituita con una versione aggiornata;
- non si ritiene idonea la comunicazione tra la zona di ricovero veicoli ed i locali di vinificazione: pertanto, detta comunicazione dovrà essere eliminata;
- il passaggio dai locali di lavoro alla zona servizi dovrà avvenire attraverso una porta da collocarsi nella cantina retrostante gli stessi;
- si evidenzia che, nel caso di presenza di personale dipendente, dovrà essere richiesto apposito nulla osta all'ASL – Unità Operativa PSAL.

Il Presidente chiede il rispetto delle prescrizioni sotto elencate e la conseguente modifica degli elaborati grafici di progetto:

- traslazione planimetrica dell'edificio nel rispetto del confine di Servitù Militare;
- l'esistente cancello carraio lungo Via S. Michele dovrà essere eliminato, e la nuova recinzione e cancello carraio arretrati rispetto al filo stradale dovranno essere realizzati con paletti e rete metallica di altezza massima 2,00 m e senza opere murarie affioranti dalla quota di campagna;
- la pavimentazione esterna alla cantina, compresa la strada e l'accesso carraio, non potrà essere realizzata con asfalto;
- la planimetria dovrà essere aggiornata con l'indicazione dei locali di servizio;
- le porte di accesso alla cantina e al deposito dovranno essere del tipo a battente, non è consentita la porta sezionale e basculante, e dovranno essere rivestite in legno o colorate con tinta da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale;
- il lato est soprastante la cantina dovrà essere sistemato mediante scarpata, non è consentita la formazione del muro di contenimento;
- evidenziare sulla planimetria generale le bocche di lupo e dare leggibilità delle scarpate e sistemazioni del terreno definitive;
- elaborati grafici con sezioni significative della strada in progetto;
- elaborati grafici di prospetto;
- le porte di accesso al deposito mezzi ed attrezzature agricole dovranno rispettare l'art.3.13.1 del Regolamento Locale d'Igiene e pertanto:
  - le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie libera non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento che deve aprirsi sullo spazio esterno
- il pavimento dovrà essere del tipo impermeabile con pilette/pozzetti a tenuta per la raccolta di eventuali reflui liquidi dovuti a sversamenti accidentali di sostanze inquinanti (nafta/gasolio);
- consegnare la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art.8 della L 447/1985 (zona sita in classe 3 (=aree di tipo misto) del P.Z.A.: 60 dB(A) diurno – 50 dB(A) notturno);
- valutare il dimensionamento della sub-irrigazione in relazione alle reali capacità di dispersione del terreno, in considerazione che il terreno è prevalentemente roccioso;
- eliminazione della porta di collegamento del locale deposito con il locale vinificazione;
- indicare la porta di collegamento tra lo spogliatoio e la retrostante cantina.
- consegnare il progetto delle terre e rocce da scavo.

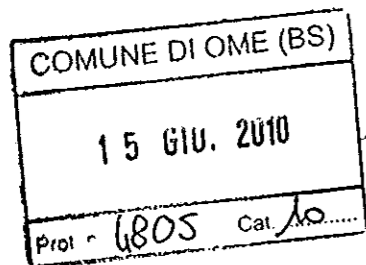
Per quanto sopra esposto, il Presidente, in merito alla proposta di variante al P.R.G. vigente per la realizzazione di nuova cantina vitivinicola – procedura ai sensi dell'art.25 della l.r. 12/2005 e dell'art.5 del dpr 447/98 e s.m.i.,

**PRENDE ATTO**

del sopraccitato parere favorevole in data 25.06.2010 prot.5115 della Comunità Montana del Sebino Bresciano, dell'allegata nota della Provincia di Brescia in data 15.06.2010 prot.4805, e del parere favorevole con prescrizioni reso nella presente conferenza dal Dr. Rossi Angelo – ASL;

**DICHIARA**

conclusa la prima seduta della Conferenza dei Servizi che si aggiorna a data da concordare con la Provincia di Brescia e l'ARPA per l'acquisizione dei pareri dei predetti Enti.



Brescia, 14 Giugno 2010

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
del Comune  
Ing. Giovanni Fior  
Comune di OME  
Piazza A.Moro, 1  
25050 Ome (Bs)

ASSETTO  
TERRITORIALE  
PARCHI  
E VALUTAZIONE  
IMPATTO  
AMBIENTALE

*Anticipata via fax al num. 030/652283*

Prot. n. 0071167/10/AG

**OGGETTO :** *Richiesta di parere di compatibilità con il P.T.C.P. dello sportello unico comportante variante allo strumento urbanistico comunale relativa alle opere di "realizzazione nuova cantina per azienda agricola", riguardante l'immobile sito in Via S. Michele proposto dall'Azienda Agricola "Capra Gianfranco", comportante Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, SUAP CANTINA CAPRA. Comunicazione Avvio del Procedimento e Convocazione conferenza dei servizi art. 14 L.241/90. Nota del Settore da verbalizzare in Conferenza dei servizi*

In data 10.06.2010 (nostro Prot. n. 0070965/10/BA del 14.06.2010) abbiamo ricevuto la Vostra documentazione inerente la richiesta del parere di compatibilità con il P.T.C.P.

Con la presente comunichiamo, ai sensi dell'art. 8 comma 2 della L.241/90:

- o la data dell'avvio del procedimento: corrispondente al giorno 10/16/2010;
- o il Responsabile del procedimento incaricato: Arch. Marco Pignataro, del Settore Assotto Territoriale, Parchi e V.I.A. tel. 0303749737;
- o l'istruttore referente, l'Arch. Maria Antonietta Bocale, Tel. 030/3749825
- o la sede nella quale è possibile prendere visione degli atti, previo appuntamento: uffici dell'assessorato al Territorio, Parchi e V.I.A. situati in via Milano, 13 - 25126 Brescia:  
Tel. 030/3749569- Fax. 030/3749612

Ci si riserva di chiedere le integrazioni necessarie all'evazione della pratica in oggetto.

Ricevuta la sopra richiamata Vostra comunicazione avente per oggetto "Convocazione Conferenza di servizi in data 30.07.2010, per istanza di variante urbanistica ai sensi del DPR 447/1998 (Sportello Unico Attività Produttive)" con la quale veniva convocata la conferenza di servizi decisoria per il giorno Venerdì 30 Luglio 2010 alle ore 10,00, presso la sede dell'Ufficio Tecnico Comunale in Piazza A. Moro n.1, finalizzata all'acquisizione del parere degli Enti e volta ad emanare il provvedimento conclusivo.

Atteso che la tempistica da Voi ipotizzata per l'espletamento della Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 5 del DPR 447/98 prevista per il giorno 30 Luglio 2010 non è in linea con l'iter per il rilascio del parere di compatibilità al P.T.C.P. ai sensi della LR 12/2005 smi e norme correlate.

Via Milano, 13  
25126 Brescia

Telefono  
030.3749567  
Fax  
030.3749612  
C.F. 80008750178

ASSETTO  
TERRITORIALE  
PARCHI  
E VALUTAZIONE  
IMPATTO  
AMBIENTALE



PROVINCIA  
DI BRESCIA

ASSETTO  
TERRITORIALE  
PARCHI  
E VALUTAZIONE  
IMPATTO  
AMBIENTALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

Telefono  
030.3749507  
Fax  
030.3749612  
C.F. 80008760178

Con la presente si comunica, l'impossibilità ad assumere le determinazioni di merito, più precisamente il parere di compatibilità al PTCP, in sede di conferenza dei servizi se convocata in una qualsiasi data che non tenga conto della tempistica che la legislazione vigente imputa allo Scrivente Ente per l'evasione del parere di competenza. Altresì si comunica, visto quanto sopra, ai sensi dell'art. 14-ter comma 3 della L.241/90, l'esigenza di rinviare l'espressione del Parere di Competenza ad altra Conferenza dei Servizi in data da definirsi compatibilmente con la tempistica disciplinata dalla L.R. 12/2005, dal DPR 447/98 all'art. 5, e dalla richiamata L.241/90.

Si evidenzia che l'assenza della scrivente Amministrazione (Settore Assotto Territoriale) alla Conferenza dei servizi in oggetto non può, in alcun modo essere interpretata quale silenzio-assenso e che, in caso di mancata convocazione di una successiva Conferenza dei Servizi, il parere espresso nella Conferenza dei Servizi dovrà comunque essere subordinato al Parere di Compatibilità con il PTCP, espresso nei tempi e modi di legge.

Qual'ora la Conferenza di Servizi prevista il giorno 30 Luglio 2010, non venga spostata o, in alternativa non venga dichiarata interlocutoria (NON decisoria), si invita codesto Ente a inscrivere la presente nota nel Verbale della suddetta Conferenza dei servizi.

Distinti saluti,

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Marco Pignataro

ASSETTO TERRITORIALE

# Comune di Ome

Provincia di Brescia

## RELAZIONE DEI COMPONENTI

### LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

ART.81, COMMA 3, LETTERA "C", LR 12/2005 E S.M.I.,  
GIUDIZIO IMPATTO PAESISTICO PROGETTI PARTE IV^ DEL P.T.P.R.

OGGETTO SUAP 1/2010			
Pratica edilizia	PE n. 2/2010	data 29-1-2010	Prot. 811
Nominativo richiedente	AZIENDA AGRICOLA CAPRA GIANFRANCO		
Descrizione lavori	NUOVA CANTINA VITIVINICOLA		
Via/Località	VIA S. MICHELE		

### I componenti della Commissione per il Paesaggio

Preso visione della pratica in oggetto;

Visti gli elaborati a firma ING. VENTURINI IVANO - BERZO DEMO (BS)

Visto l'art.81, comma 3, lettera "c)", della LR 12/2005 e s.m.i., che prevede l'espressione del parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV delle NTA del PTPR, quindi dei progetti che incidono "sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici";

Considerato che l'immobile non è soggetto a Vincolo Ambientale ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004;

Viste le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" - approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045;



esprimono

il parere sotto indicato per quanto di competenza sulla pratica edilizia in oggetto

Visto il progetto SUAP di realizzazione nuova  
cantina vitivinicola in Via S. Michele, rilevato  
che il terreno interessato dall'opera è situato sul

mensante ed in prossimità del crinale di un tratto di  
Vie S. Michele, dato atto che la cabina risulta  
interrata rispetto alle quote del terreno esistente  
e pertanto non interferisce con il cono  
perceptivo del crinale, ritenuto che il fronte di  
accesso alla cabina e la nuova strada risultano  
visibili dal mensante ed integrati in modo  
armonico rispetto al contesto, valutati  
conformi al passaggio i materiali previsti  
in progetto si esprime parere favorevole.

-6 OTT. 2010 VERB. 10/2010

 <p>IL PRESIDENTE <i>[Signature]</i> (Ing. <u>Antonio Dotti</u>)</p>	<p>L'ESPERTO AMBIENTALE <i>[Signature]</i> (Arch. <u>Carlo Bertoglio</u>)</p>	 <p>L'ESPERTO AMBIENTALE <i>[Signature]</i> (Arch. <u>Chiara Morando</u>)</p>
---	---	---



COMUNITÀ MONTANA  
DEL SEBINO BRESCIANO



zona 6 della Lombardia

Data 24 GIU 2010

Prot. N. 0002336

Oggetto: Conferenza di servizi per istanza di variante urbanistica ai sensi art.5 D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico Attività Produttive) e art.25 LR 12/2005 e s.m.l. P.E. 2/2010/SUAP Cantina

*N*

COMUNE DI OME (BS)
25 GIU. 2010
Prot. n. <i>SUS</i> Cat. <i>10</i>

Spett. Comune di Ome  
Piazza A. Moro, 1  
25050 Ome (BS)

Vista la Vs richiesta prot. 4579 del 07/06/2010 pervenuta alla scrivente prot. 2135 del 09/06/2010 con la quale siamo stati convocati alla Conferenza di Servizi in data 30 luglio per l'esame della variante urbanistica di cui all'oggetto;

Considerato che è stata esaminata la richiesta allegata alla convocazione e che non si riscontrano osservazioni da formulare;

con la presente, si esprime

**PARERE FAVOREVOLE**

,limitatamente alle competenze di questo ufficio, per la variante di che trattasi.

Si rammenta che il presente parere non è valevole per l'autorizzazione di chi agli artt. 43 e 44 della L.R. n°31 del 05/12/2008 - Vincolo Idrogeologico / trasformazione del bosco.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(ing. Giuseppe Florio)

*GF*

Visto: IL DIRETTORE  
(dott.ssa Gloria Roffi)

*Gloria Roffi*







Posta ordinaria	Solo via Fax	
Posta prioritaria	Anticipo via Fax	
Posta Espresso	Posta Interna	
Raccomandata	Consegna a mano	
Raccomandata A.R.	Allegati	

Copia per Pratica	
Copia per Archivio Settore	
Copia per Archivio	

Dipartimento di Brescia  
U.O. Territorio Attività Produttive  
Via Cantore, 20 - 25128 Brescia

Data: 28/10/10  
Prot. n. 150071/10

COMUNE DI OME (BS)	
-- 5 NOV. 2010	
Prot. n. 8828	Cat. 10

SPETT.LE  
COMUNE DI OME  
PIAZZA ALDO MORO 1  
**25050 OME BS**

**OGGETTO:** TRASMISSIONE PARERE TECNICO AZIENDA AGRICOLA CAPRA GIANFRANCO,  
IN VARIANTE AL P..R.G VIGENTE - VIA S. MICHELE 9 OME, PRESENTATA AI SENSI  
ART. 25 L.R. 12/05 E ART. 5 DPR 447/1998.

(rif. n° 7546 del 23/09/2010)

Con riferimento alla richiesta di parere in oggetto, si comunica che personale della scrivente Agenzia ha effettuato le valutazioni tecniche di carattere ambientale ed ha espresso parere favorevole con prescrizioni, si rimanda alla lettura della relazione allegata per le indicazioni contenute.

Sono fatte salve le competenze spettanti ad altri enti, il presente parere è rilasciato fatti salvi e riservati i diritti di terzi e qualsiasi danno, azione, ragione o diritto che venissero contestati, che saranno di esclusiva responsabilità del richiedente, sollevando totalmente questa Agenzia da ogni conseguenza.

Distinti Saluti

Il Dirigente  
Dott. Benedetto Peraino

Allegato: parere tecnico.

Struttura competente : Dipartimento di Brescia  
Responsabile del procedimento dott. Benedetto Peraino  
Funzionario Incaricato Geom. Paolo Ghinici  
Coordinatore geom. Marcella. Don



**PARERE TECNICO AMPLIAMENTO AZIENDA AGRICOLA CAPRA GIANFRANCO**

Facendo riferimento alla richiesta del Comune di Ome, relativa alla realizzazione di una nuova cantina di vinificazione in variante al P.G.T, pervenuta in data 29 gennaio 2010 con protocollo n° 811 , alla successiva conferenza di servizi del 30 luglio 2010 ed alle integrazioni pervenute in data 23 settembre 2010 protocollo 7546, si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni :

1. Si concorda con le prescrizioni di carattere ambientale contenute nel verbale di conferenza di servizi, in particolare si invita a definire le caratteristiche tecniche e di impermeabilità della pavimentazione ;
2. La pratica dovrà essere integrata con la documentazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di Arpa, gli accorgimenti tecnici previsti dovranno garantire il rispetto dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica;
3. Dovrà essere richiesta autorizzazione allo scarico ai competenti uffici provinciali ed il sistema di trattamento con le acque reflue dovrà essere realizzato conformemente alla normativa regionale vigente in materia di scarichi;
4. I rifiuti generati nell'attività dovranno essere stoccati conformemente alla normativa vigente, su superficie pavimentata ed al coperto, in particolare i rifiuti liquidi dovranno essere collocati su bacino di contenimento;
5. Le sostanze pericolose utilizzate e stoccate all'interno della cantina dovranno essere collocate su superficie impermeabile con idoneo bacino di contenimento di capacità adeguata;
6. Le terre e rocce da scavo ricavate dallo sbancamento del terreno dovranno prioritariamente essere riutilizzate in sito ed alternativamente recuperate all'interno di impianti autorizzati; nella loro gestione dovranno essere rispettate le norme contenute nel testo unico in materia ambientale D.lgs 152/2006.

Distinti saluti.

Il Funzionario incaricato  
Paolo Chinnici



# COMANDO MILITARE ESERCITO LOMBARDIA

Ufficio Personale, Logistico e Servizi Militari

Sezione Logistica, Poligoni e Servizi Militari

20145 Milano Via Vincenzo Monti, 59

tel. e fax 02 463965

COMUNE DI OME (BS)

15 NOV. 2010

Prot. n. 2045 Cat. 10

*NR*

Milano, li 09.11.2010 *promessa*  
Pdc 1° Mar. Leone 163742 *comp. UT*

Prot. n. MDE 24469/2662/LOG/10.9.3/

OGGETTO: Servitu' Militare posta a protezione del deposito munizioni Monte Cimarone (Comune di Ome). Richiesta di autorizzazione per la realizzazione di una cantina per vinificazione presentata dal Capra Gianfranco, titolare dell'azienda agricola "Capra Gianfranco"

A COMUNE DI OME - Ufficio Tecnico-  
Alla Cortese Attenzione dell'Architetto Tiziana Gregorini 25050 OME

e, per conoscenza :

3° REPARTO INFRASTRUTTURE 22100 MILANO  
Sezione Demanio

3° CE.RI.MANT 22100 MILANO

DEPOSITO MUNIZIONI MONTE CIMARONE 25040 MONTICELLI BRUSATI

^^^^^^^^^^

Rife Let.7615 datata 27 settembre 2010 del Comune di Ome

^^^^^^^^^^

In esito a quanto richiesto con la lettera a riferimento, e, tenuto conto del parere espresso dal 3° Reparto Infrastrutture AUTORIZZO la realizzazione dell'opera in argomento in quanto la stessa non ricade nella fascia soggetta a servitu' militare, purchè la cantina venga costruita in modo conforme alla documentazione presentata.

IL COMANDANTE  
Gen. B. Camillo de MILATO





ASSETTO  
TERRITORIALE  
PARCHI  
E VALUTAZIONE  
IMPATTO  
AMBIENTALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

Telefono  
030.3749567  
Fax  
030.3749612  
C.F. 80008750178

ASSETTO TERRITORIALE

Brescia, 16/11/2010

Egregio Signor  
Sindaco del Comune di  
OME  
Piazza A. Moro, 1  
25050 - Ome (Bs)

Comunicazione Via PEC

COMUNE DI OME (BS)
17 NOV. 2010
Prot. n. 940 Cat. 10

**OGGETTO : Trasmissione Parere di Compatibilità relativo al Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al PRG vigente proposto dall' Azienda Agricola "CAPRA GIANFRANCO" per la realizzazione di una nuova cantina interrata, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i .  
Parere di compatibilità al P.T.C.P. ai sensi della legge regionale n. 12/05 e s.m.i. avente per oggetto " Legge per il governo del territorio".**

Con la presente si trasmette il Parere di Compatibilità con il P.T.C.P. dello Sportello Unico per le Attività Produttive in oggetto e copia della Relazione Istruttoria.

Si rammenta di inviare, con la massima sollecitudine e comunque entro trenta giorni dalla pubblicazione sul BURL alla Provincia di Brescia la seguente documentazione:

- strumento urbanistico definitivamente approvato;
- relativa deliberazione di Consiglio Comunale;
- estratto di avvenuta pubblicazione sul BURL.

Tali richieste permetteranno all'Ente scrittore di verificare che si sia ottemperato a quanto contenuto nel parere di compatibilità anche in relazione all'accoglimento di eventuali osservazioni.

Cordiali saluti.

Il Direttore del Settore  
Assetto Territoriale Parchi e V.I.A.  
Arch. Roberto Chinotti





Nome File	Esito Verifica	Algoritmo Digest	Firmatario	Esito Certificatore	Cod. Fiscale	Organizzazione
Lettera_Accompagnatoria_One -- SUP_Cantina_Copra.pdf.D7m (firme totali apposte: 1)	Firma PKCS7 OK Data di verifica: 17/11/2010 09:01:18 (UTC Time)	SHA-1	ROBERTO CRUQUOTTI	InfoCert Firma Qualifica	CHARR6T630228157A	NON PRESENTE





AREA INNOVAZIONE E TERRITORIO  
SETTORE ASSETTO TERRITORIALE, PARCHI E V.I.A.

**OGGETTO:** Comune di OME: Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al PRG vigente proposto dall' Azienda Agricola "CAPRA GIANFRANCO" per la realizzazione di una nuova cantina interrata, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.  
Parere di compatibilità al P.T.C.P. ai sensi della legge regionale n. 12/05 e s.m.i. avente per oggetto " Legge per il governo del territorio".

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
ASSETTO TERRITORIALE, PARCHI E V.I.A.  
(Arch. Roberto Chinotti)**

Richiamato il decreto del Presidente della Provincia n. 61 del 20 Novembre 2009 di nomina dell'Arch. Roberto Chinotti a Direttore del Settore Assetto Territoriale, Parchi e Valutazione Impatto Ambientale;

Visto l'art. 107, del D. lgs. 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

Vista la L.R. 12/05 e s.m.i. avente per oggetto " Legge per il governo del territorio";

Richiamato l'art. 29 delle N.T.A del PTCP della Provincia di Brescia approvato con D.C.P. n. 22 del 21.04.04;

Richiamata la Del.G.P. n. 616 del 07.12.2004 avente per oggetto la Circolare contenente criteri e direttive e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità al P.T.C.P.;

Vista la relazione istruttoria interassessorile predisposta in merito ;

Viste le valutazioni conclusive della conferenza di servizi espresse nella seduta del 08/11/2010;

Richiamata la deliberazione n° 478 del 15.11.2010 della Giunta Provinciale di presa d'atto che l'istruttoria relativa allo strumento urbanistico di cui all'oggetto si è conclusa con parere di compatibilità al P.T.C.P.;

**ESPRIME**

**Parere di compatibilità al P.T.C.P. del SUAP in oggetto del Comune di OME come si evince dalla relazione istruttoria citata e per le motivazioni ivi espresse.**

**DISPONE**

**la trasmissione di copia del presente atto e della Relazione Istruttoria al Comune di OME**

Brescia, 16/11/2010

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
ASSETTO TERRITORIALE, PARCHI E V.I.A.  
Arch. Roberto Chinotti**

Nome File	Edito Verifica	Algoritmo Digest	Firma	Edito Certificatore	Cod. Fiscale	Organizzazione
Parere_SUP_Cantina_Copra - Ono.pdf.p7m (Firme totali apposte: 1)	 Firma PKCS7 OK Data di verifica: 17/11/2010 08:00:55 (UTC Time)	SHA-1	ROBERTO CHINOTTI	InoCert Firma Qualificata	CHNRR763R028157A	NON PRESENTE





PROVINCIA DI BRESCIA  
Settore **ASSETTO DEL TERRITORIO, PARCHI E VIA**  
Ufficio **Pianificazione Territoriale ed urbanistica**

## **PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P.**

**ESPRESSIONE DI PARERE**  
ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

### **Relazione istruttoria**

Comune: OME

Tipologia dello strumento urbanistico: **S.U.A.P. denominato Cantina Capra, proposto dall' Azienda Agricola "Capra Gianfranco", realizzazione di nuova cantina interrata per azienda agricola, comportante la variazione dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i.**

BRESCIA, 8.11.2010

## INTRODUZIONE

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con delibera di Consiglio Provinciale n.22 del 21/04/2004 e in data 22/12/2004 ha pubblicato lo strumento sul B.U.R.L. n. 52.

Al sensi dell'art. 18 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la Provincia valuta la compatibilità degli strumenti urbanistici comunali (PRG, SUAP, varianti e piani attuativi di interesse sovra-comunale) con il proprio P.T.C.P.. Sono invece poste in capo ai comuni, ai sensi della stessa legge, la competenza relativa all'approvazione dei suddetti strumenti urbanistici nonché la verifica di conformità degli stessi alla vigente legislazione.

In particolare secondo quanto previsto dalla disciplina transitoria contenuta nell'art. 25 comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.: *"fino all'adeguamento di cui all'art. 26, i piani territoriali di coordinamento provinciale conservano efficacia, ma hanno carattere prescrittivo solo per i casi di prevalenza di cui all'art. 18 della presente legge."*, ovvero:

- a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
- b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
- c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4,, fino alla approvazione del PGT;*
- d) *l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

Si dà atto che la valutazione istruttoria è stata condotta sugli elaborati e sugli elementi dimostrativi forniti dal Comune.

### 1 Premessa

Si premette che è stata inoltrata allo scrivente settore copia del rigetto dell'istanza da parte del Responsabile del Procedimento del Comune ai sensi del DPR 20.10.1998 n. 447, articolo 5 comma 1, dalla quale risulta che *"la proposta progettuale non può essere accolta in quanto è in contrasto con l'art. 32 delle vigenti NTA poiché la Superficie Agricola utilizzabile pari ad un minimo di 1,5 ettari non è costituita da terreni facenti parte del comune di Ome e di proprietà dell'azienda agricola"*.

Ciò premesso, il Responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Ome Ing. Giovanni Fior ha ritenuto accoglibile la domanda di attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive presentata dal Sig. Capra Gianfranco, titolare dell'Azienda Agricola "Capra Gianfranco" con sede a Ome in Via San Michele n.9, per la realizzazione di una nuova cantina per azienda agricola, comportante la variazione dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR



447/98 e sml. Tale progetto in variante urbanistica infatti, è stato ritenuto aderente con gli obiettivi di sviluppo definiti dall'Atto Ricognitivo per Sportelli Unici per le Attività produttive approvato con DCC. N. 2 del 13/02/2008 ai sensi del DPR 447/98 e s.m.i e che costituisce presupposto per l'attivazione della procedura.

Posto che il parere di compatibilità con il PTCP si riferisce esclusivamente al progetto e che, per quanto riguarda gli sportelli unici per le attività produttive, è il progetto stesso che varia lo strumento urbanistico in base a necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, determinandone quindi la misura della variante urbanistica, le norme di SUAP saranno esclusivamente dirette alla realizzazione del progetto presentato.

A tal proposito, l'azzonamento proposto rimane agricolo, con apposita perimetrazione dell'area di SUAP e l'apposizione di relativo simbolo grafico. Si riscontra che nelle NTA di variante al PRG, entro le prescrizioni speciali, è stato inserito un'apposito punto che fa riferimento al SUAP presentato, al fine di consentire esclusivamente la realizzazione del progetto sottoposto a parere e caratterizzato da propri indici e parametri.

Qualora in futuro si rendesse indispensabile un ampliamento, sempre in base a verificate e concrete necessità da valutare al momento, sarà necessaria un'ulteriore verifica di compatibilità col PTCP in relazione all'entità ed alle modalità di tale eventuale ampliamento.

## 2 Procedura di espressione del parere

- In data 10 Giugno 2010, (nostro prot. 0070965/10BA) il Comune di Ome con lettera a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Ing. Giovanni Fior provvedeva alla richiesta di verifica di compatibilità al P.T.C.P. dello Sportello Unico per le Attività Produttive in oggetto e contestualmente comunicava la convocazione della conferenza dei servizi di cui all'art. 5 del DPR 447/98;
- In data 14 Giugno 2010, (nostro prot. 0071167/10/AG) il Responsabile del Procedimento Provinciale comunicava al Comune di Ome l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art.8 comma 2 della L.241/90, e che la tempistica ipotizzata per l'espletamento della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 5 del DPR 447/98 non risultava essere in linea con l'iter per il rilascio del parere di compatibilità al PTCP ai sensi della LR 12/2005 sml e norme correlate, comunicando altresì l'impossibilità ad assumere le determinazioni di merito, più precisamente il parere di compatibilità al PTCP, nell'ambito della tempistica ipotizzata;
- In data 12 Luglio 2010, (nostro prot. 0082389/2010) il Responsabile del Procedimento Provinciale a seguito di verifica della completezza della documentazione tecnico-amministrativa depositata, richiedeva le necessarie integrazioni ai fini istruttori richiamando anche contenuti di cui alla precedente nota;
- In data 29 Settembre 2010 (nostro prot. N. 0108951/10/LC), il Comune di Ome depositava la documentazione integrativa richiesta, da tale data si ha il riavvio del procedimento;
- In data 3 Novembre 2010 con nota di pari data (nostro Prot. n. 0122377/2010) i settori e gli enti interessati alla verifica di compatibilità al P.T.C.P. in oggetto vengono invitati alla conferenza dei servizi prevista per il giorno 08.11.2010.

### 3 Procedure di concertazione

Al sensi dell'art.13 delle N.T.A. del P.T.C.P., ai fini delle intese Interistituzionali, si verificano le previsioni di consumo di suolo della variante in oggetto, per definire o meno la necessità di far scattare le procedure di concertazione con la Provincia o con i Comuni del S.U.S. di appartenenza.

La variante in oggetto non mutando l'azzonamento come Zona agricola del lotto in oggetto, non comporta nuovo consumo di suolo e considerato che non si sono riscontrate ulteriori tematiche concertative, non si applicano le procedure di concertazione di cui all'art 13 delle N.T.A. del P.T.C.P.

### 4 Contenuti della variante

Trattasi di Sportello Unico per le attività produttive che non comporta alcuna modifica di azzonamento del lotto di 8.370mq, classificato nel PRG vigente in Zona E1 "Aree Agricole Produttive", ma introduce una specifica norma di SUAP che consente la realizzazione del progetto presentato consistente in un fabbricato agricolo interrato (disposto su due livelli) ed avente uso cantina di vinificazione.

In sede di integrazioni documentali è stato trasmesso il progetto adeguato a quanto disposto dal Comando Militare, rientrando una piccola porzione del fabbricato proposto inizialmente entro il Vincolo Militare di cui al Decreto del Comando Militare esercito Lombardia n.11 del 29 aprile 2010.

In particolare, come spiegato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, "in data 30.07.2010 prot. 6151 il Comando Militare ha comunicato che la cantina, per una porzione di superficie pari a circa 1,40 mq, risulta inserita in area soggetta a Vincolo di Servitù Militare non edificabile, pertanto in sede di Conferenza dei Servizi in data 30.07.2010 si è prescritto di effettuare una traslazione planimetrica dell'edificio nel rispetto del limite di servitù Militare. L'elaborato grafico aggiornato Tav. 2 riporta l'edificio esterno all'area in Vincolo Militare e distante 1,36 m dal limite del vincolo".

Il fabbricato si sviluppa su un unico corpo di fabbrica caratterizzato da due zone aventi altezze utili di 2,50 e 3.50 (locale di vinificazione dove è prevista la collocazione delle botti). Nell'ambito di una Superficie lorda di Pavimento di 273 mq. sono previste due zone principali: la zona di conferimento delle uve, dove si svolgeranno le prime lavorazioni dei grappoli e del mosto e dove prenderanno posto anche le botti e le relative lavorazioni e la zona di deposito, magazzino e invecchiamento.

Entro il fabbricato interrato sono previste le seguenti attività :

- deposito delle macchine agricole;
- locale per vinificazione;
- una cantina-deposito dei prodotti viticoli.

E' prevista anche la realizzazione di servizi igienici, in ossequio al Regolamento di Igiene Comunale, aventi un'altezza di 2,50 mt.

All'interno della relazione tecnica presentata viene spiegato che "durante l'anno non si supereranno mai i 10 lavoratori e comunque saranno tutti parte del nucleo familiare dell'imprenditore che ha la propria abitazione a poche centinaia di metri".

## 5 Sistema ambientale

Per quanto attiene al sistema ambientale vengono di seguito ripresi gli esiti della valutazione effettuata dall'Ufficio Geologia del Settore Assetto Territoriale:

### PREMESSA

*Nell'ambito della procedura di compatibilità del SUAP "Cantina Capra" con il PTCP, il Comune di Ome ha depositato (ns. prot. n. 0070965/10/BA del 14/06/2010), presso il Settore "Assetto Territoriale, Parchi e V.I.A." della Provincia di Brescia e successivamente integrato (ns. prot. n. 0108951/10/LC del 29/09/2010), la documentazione relativa alla componente geologica che risulta pertanto costituita dai seguenti elaborati:*

- > *Relazione geologica a supporto del progetto "Realizzazione di nuova cantina di vinificazione".*
- > *Dichiarazione di compatibilità geologica.*

### RELAZIONE

*Verificata la documentazione sopra indicata, da cui si evidenzia che lo studio è stato svolto seguendo le indicazioni del periodo transitorio di cui alla D.G.R. 8/7374/08.*

*Considerato che è stata inviata dal professionista, dott. geol. Luca M. Albertelli (O.G.L. n. 989), la "Dichiarazione di conformità" in cui si attesta la congruenza delle trasformazioni previste con le risultanze dello Studio geologico comunale.*

*Accertato che, per quanto riguarda il rischio sismico, il Comune di Ome è stato inserito in Zona 3 (O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/03 - D.G.R. 7/14964/03).*

*Preso atto che lo STER di Brescia si è espresso in merito allo Studio del "Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica" (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03), con parere favorevole n. 58 del 20 ottobre 2004.*

*Considerato che dall'analisi delle tavole 3a18 e 3b18 dell'Atlante dei Rischi e dei Dissesti del P.T.C.P. si evidenzia la presenza, sul territorio comunale di Ome, di una sorgente, di pozzi, del reticolo idrografico della C.T.R. e di aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati.*

### PARERE

*Tutto ciò premesso e considerato si ritiene che la componente geologica prodotta a supporto del SUAP "Cantina Capra" sia rispondente con quanto richiesto per il periodo transitorio della D.G.R. 8/7374/08. Si ricorda pertanto di attenersi alle indicazioni contenute nelle norme geologiche dello Studio geologico comunale attualmente vigente e a quanto indicato nella relazione geologica redatta a supporto del SUAP qui considerato.*

*Si ricorda comunque che le indicazioni della documentazione geologica non sono sostitutive degli accertamenti da realizzare ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 (Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni).*

*Inoltre:*

1. *per quanto riguarda eventuali interferenze con il Reticolo Idrico Minore, si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica, sottolineando che per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si dovrà tener conto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13.06.07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:*
  - *"per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06;*

- per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione";
- 2. al sensi dell'art. 43 delle NTA del P.T.C.P. si consiglia di provvedere, secondo quanto disposto dalle leggi vigenti in materia (vedi Regolamenti Regionali), alla raccolta e alla depurazione delle acque di prima pioggia, mentre ai sensi dell'art. 48 delle NTA del P.T.C.P. che prevede, quale obiettivo provinciale quello di garantire alla collettività acqua di buona qualità per uso idropotabile, si consiglia fortemente di valutare la possibilità di raccogliere in sistemi idonei le acque pluviali, così da permetterne il riutilizzo per usi civili, industriali o irrigui secondo le disposizioni delle leggi vigenti in materia, preservando in tal modo l'uso dell'acqua potabile stessa.

*In fine si ricorda al Comune di Ome che, in fase di realizzazione del PGT ed ai sensi della D.G.R. 8/7374/08 (Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12" approvati con D.G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1566) si dovrà procedere, per quanto di propria competenza, all'aggiornamento dello Studio Geologico del proprio territorio comunale.*

In sede di richiesta di parere di compatibilità al PTCP è stata prodotta domanda di autorizzazione allo scarico, che lo scrivente settore ha inoltrato all'Area Ambiente Servizio Acqua Ufficio Acque di scarico della Provincia.

In data 18.08.2010 (P.G. n. 00095711) l'Area Ambiente della Provincia ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo di autorizzazione allo scarico negli strati superficiali del sottosuolo di acque reflue assimilate alle domestiche in applicazione della LR 26/2003 e dell'art. 25 del regolamento regionale n.3/2006. Ai sensi dell'art. 47 delle nta del PTCP (reti di fognatura ed impianti di depurazione) si prende atto di tale situazione, ricordando quindi che la suddetta domanda di autorizzazione segue il proprio corso secondo quanto di competenza dell'Area Ambiente - Servizio Acqua della Provincia - ufficio UOS Acqua, che gestisce le competenze autorizzatorie e di controllo in materia di scarichi delle acque reflue.

## **6 Sistema del paesaggio e dei beni storici**

Il Comune di Ome non è attualmente dotato di uno studio paesistico riferito all'intero territorio comunale.

Per quanto concerne il sistema del paesaggio e dei beni storici il Comune di Ome produce un inquadramento paesistico relativo all'ambito dello sportello unico e una relazione paesistica. In quest'ultima sono descritte le analisi e le fasi svolte nella valutazione paesistica. Nello specifico, dopo aver analizzato l'area attraverso le chiavi di lettura previste dalla D.g.r. 8.11.2002 - n.7/11045., detta area viene ricompresa nella classe di sensibilità media riconducibile al valore 3. Per quanto riguarda il grado d'incidenza paesistica del progetto il giudizio complessivo è che tale incidenza è molto bassa e riconducibile al valore 1.

Aldilà del fatto che la classe di sensibilità del sito sia realmente media oppure alta, si concorda con la conclusione, ossia che, incrociando il dato sintetico della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, si ottiene un livello di impatto paesistico comunque inferiore alla soglia di rilevanza e pertanto si ritiene il progetto accettabile dal punto di vista paesistico.

Da un confronto con la tavola 2 del P.T.C.P. l'area del mappale oggetto dell'inserimento del progetto è classificata come pascoli e prati permanenti e parte in Culture specializzate- vigneti.

La scheda I.2 dell'Allegato I alle N.T.A., riguardante la componente pascoli e prati permanenti, pone, tra gli indirizzi relativi ad un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi a destinazione agro-produttiva, la verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali del luogo, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

In considerazione del fatto che i manufatti edilizi in progetto prevedono la realizzazione della cantina interrata con "tetto verde" in continuità con il profilo del terreno del pendio, si ritiene il progetto già ben inserito nel contesto.

Per quanto riguarda la componente Colture specializzate - Vigneti, in sede di integrazioni documentali è stata fornito un approfondimento paesistico, dal quale emerge che l'intervento non va ad interessare l'attuale vigneto. *"Solo il viale d'accesso porterà ad una riduzione di 3 - 4 filari nella porzione davanti alla cantina interrata, che potranno essere facilmente recuperati nella zona attualmente senza vitigni."*

## **7 Sistema della mobilità**

L'intervento ricade nella zona settentrionale del territorio di OME (in zona collinare) ed è servito da una strada comunale, che dall'abitato di Ome conduce fino all'abitato di Polaveno, denominata via S.Michele.

In sede di integrazioni documentali è stata prodotta una relazione sul traffico dalla quale si riportano alcuni estratti:

*"Il traffico attuale, determinato dalle attività della ditta è molto limitato essendo un'azienda a conduzione familiare e con il solo imprenditore agricolo che si occupa dei suoi poderi senza l'aiuto di personale dipendente. Il tragitto che l'agricoltore diretto e committente dell'opera percorre giornalmente non subirà variazioni ed è comunque limitato dal passaggio della propria abitazione ai vigneti che sono tutti nel raggio di alcune centinaia di metri e compresi tra la residenza ed il nuovo edificio.*

*Per la maggior parte dell'anno quindi la rete viaria non subirà in alcun modo variazioni di intensità di traffico, nemmeno a livello locale.*

*L'unica fase che prevede una variazione di veicoli sulla rete viaria si avrà durante il conferimento dei prodotti agricoli ai luoghi di vendita e trasformazione. Con il nuovo intervento l'azienda agricola avrà il vantaggio di conferire il suo intero raccolto nella nuova struttura che insiste direttamente su uno dei lotti coltivati. Questo permette una riduzione dei costi di trasporto e soprattutto la possibilità di non vendere tutto il raccolto, ma di poterlo lavorare e vendere successivamente come prodotto finito (olio, vino) con un ritorno positivo sull'economia dell'azienda.*

*La piccola quantità di vino prodotta attualmente dalla ditta è frutto di collaborazioni tra la stessa e realtà più consolidate nel territorio comunale di Ome e Monticelli Brusati e comunque sempre legate da vari gradi di parentela con l'imprenditore agricolo committente.*

*Il traffico attuale quindi, che vede il trasporto delle uve tra i campi e le varie realtà di conferimento (sia per la produzione che per la vendita) verrà notevolmente ridotto conferendo tutto il prodotto nella nuova cantina.*

*Le successive fasi di vendita e quindi trasporto del prodotto finito seguiranno l'attuale percorso di conferimento ai vari consorzi."*

Tenuto conto del fatto che si tratta di una riorganizzazione di un'attività esistente che insiste su viabilità comunale, si evidenzia che non emergono elementi di contrasto con il PTCP.

## 8 Sistema Insediativo

La variante in oggetto, per quanto concerne il sistema insediativo, impegna un'area azionata con destinazione agricola da destinare all'edificazione di manufatti agricoli e non comporta consumo di suolo, pertanto non si applicano le procedure di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.T.C.P.

L'area interessata dall'intervento, collocata in zona collinare, è individuata entro la tavola di struttura del PTCP, in "zone agricolo-boschive".

L'art. 126 delle NTA del PTCP riconosce il sistema delle aree agricole come elemento basilare, economico ed ambientale, del territorio bresciano ed elemento di qualificazione delle aree "marginali" montane o collinari.

Per il comparto agricolo, il suddetto articolo promuove azioni rivolte a:

- attenuazione degli impatti ambientali delle attività agricole assicurandone nel contempo l'economicità;
- salvaguardia ed incremento dove necessario della qualità paesistica degli insediamenti e delle attività;
- protezione delle colture di alta specializzazione.

L'intervento proposto risulta in linea con quanto previsto dal PTCP per le Zone agricole. In coerenza di ciò, si riporta di seguito, nota del Settore Agricoltura della Provincia:

*"A quanto risulta, l'azienda agricola Capra Gianfranco è iscritta al Sistema Informativo Agricolo Territoriale della Regione Lombardia e ha in conduzione i seguenti terreni:*

*ha 2.01.94 di vigneti in zona DOC/DOCG*

*ha 0.03.90 di oliveto*

*ha 0.52.80 di prato stabile*

*ha 1.68.30 di bosco misto*

*oltre a tare ed incolti.*

*La cantina anche dimensionalmente pare coerente con la produttività aziendale."*

## 9 Valutazioni emerse in Conferenza dei Servizi

Per garantire il confronto con il Comune interessato, in data 03.11.2010 è stata convocata una Conferenza di Servizi che si è tenuta il giorno 08.11.2010, nella quale sono state illustrate le prime valutazioni della fase istruttoria. A tale incontro sono stati invitati anche i Dirigenti d'area e Settore della Provincia interessati dalla pratica in oggetto, ai sensi della Circolare allegata alla D.G.P. n° 616 del 7 dicembre 2004, contenente procedure e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità.

Si riporta il verbale dell'incontro:

Il Responsabile del Procedimento arch. Marco Pignataro della Provincia di Brescia, espone una breve introduzione relativa alla richiesta di compatibilità al P.T.C.P. del SUAP proposto dall'Azienda Agricola "Capra Gianfranco" avente per oggetto la realizzazione di una cantina per vinificazione interrata.

Viene spiegato in che misura il progetto costituisce variante urbanistica.

Si illustrano i vari sistemi in cui è suddiviso il PTCP in relazione al SUAP in oggetto, evidenziando che il progetto di SUAP proposto si accorda con il contesto agricolo di collina nel quale si inserisce.


Viene data lettura della nota del Settore Agricoltura.

Viene data lettura del parere espresso dell'Ufficio Geologia del Settore Assetto Territoriale al quale si rimanda per tutti i contenuti ivi espressi.

Qualora in futuro si rendesse indispensabile un ampliamento, sempre in base a verificate e concrete necessità da valutare al momento, sarà necessaria un'ulteriore verifica di compatibilità col PTCP in relazione all'entità ed alle modalità di tale eventuale ampliamento.

#### 10 Valutazioni conclusive

Fermo restando quanto ricordato ed evidenziato all'interno del parere geologico riportato al punto 5 della presente relazione istruttoria, **il parere proposto è di compatibilità al P.T.C.P. del SUAP in oggetto.**

  
Responsabile del Procedimento  
SETTORE ASSETTO TERRITORIALE, PAR-  
CHI E V.I.A.  
Arch. Marco Pignataro

*Marco Pignataro*







Data: Mar 16/11/2010 17:17  
Da: Provincia di Brescia <protocollo@pec.provincia.bs.it>  
A: protocollo@pec.comune.ome.bs.it  
Oggetto: (Rif: PROT-2010/0127483) TRASMISSIONE PARERE DI  
COMPATIBILITÀ RELATIVO AL SPORTELLO UNICO PER LE  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PRG VIGENTE PROPOSTO  
DALL' AZIENDA AGRICOLA "CAPRA GIANFRANCO" PER L  
Allegato/i: Segnatura.xml(dimensione 3 KB)  
Lettera Accompagnatoria Ome - SUAP Cantina Capra.pdf.p7m  
(dimensione 62 KB)  
Parere SUAP Cantina Capra - Ome.pdf.p7m(dimensione 64 KB)  
Relazione Istruttoria Suap Cantina Capra Comune di Ome.pdf  
(dimensione 337 KB)

TRASMISSIONE PARERE DI COMPATIBILITÀ RELATIVO AL SPORTELLO UNICO PER LE  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PRG VIGENTE PROPOSTO DALL' AZIENDA  
AGRICOLA "CAPRA GIANFRANCO" PER L



dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del progetto presentato, e di avvio della conseguente azione repressiva.

Ome, 16.02.2011

Azienda Agricola Capra Gianfranco  
Sig. Capra Gianfranco

AUTENTICA DI FIRMA

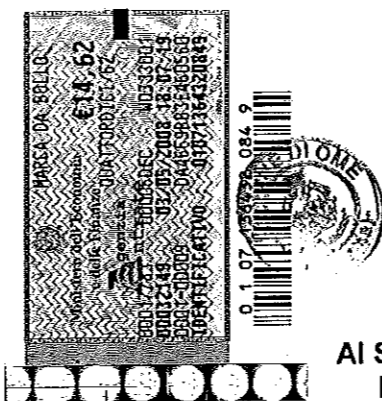
Oggi 16.02.2011 (sedici febbraio duemilaundici), presso la sede del Comune di Ome, in Piazza Aldo Moro n.1, io sottoscritto Giuseppe Vitali, in qualità di Segretario del Comune di Ome, certifico che la firma sopra estesa è stata apposta alla mia presenza dal signor:

CAPRA GIANFRANCO, nato a Ome il 07.01.1961, c.f.: CPR GFR 61A07 G061H, della cui identità personale io Segretario del Comune di Ome sono certo.

Segretario Generale  
Giuseppe Vitali



N. 2149 ..... Repertorio Comunale



**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**  
**AI SENSI DELL'ART.97, COMMA 5-BIS, DELLA L.R. 12/2005,**  
**MODIFICATA DALL'ART.1 DELLA L.R. 14/03/2008 N.4,**  
**Sportello Unico Attività Produttive IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.**  
**REALIZZAZIONE NUOVA CANTINA VITIVINICOLA INTERRATA**

Per questa scrittura privata da valere di ragione e di legge quale pubblico documento da tenere conservato fra gli originali del Comune di Ome per il quale autenticherà la firma il Segretario Generale :

Il sottoscritto **Capra Gianfranco, nato a Ome il 07/01/1961, residente a Ome in Via San Michele n° 9, C.F.: CPR GFR 61A07 G061H, legale rappresentante dell'Azienda Agricola Capra Gianfranco, con sede a Ome in Via San Michele n.9, P.IVA.: 03171660172,**

**PREMESSO CHE**

- A. l'Azienda Agricola Capra Gianfranco, con sede a Ome in Via San Michele n.9, P.IVA.: 03171660172, è proprietaria dell'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Ome (BS) al mappale n.137 del foglio n.6;
- B. l'area sopraccitata ed oggetto di intervento è individuata dal Piano Regolatore Generale vigente in zona omogenea "E1 = Aree agricole produttive", art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale;
- C. l'art.32 delle N.T.A. del Piano Regolatore consente la realizzazione di nuovi edifici a condizione che la Superficie Agricola Utilizzabile sia pari a 1,5 ettari e sia costituita da terreni di proprietà dell'Azienda Agricola presenti nel territorio di Ome;
- D. con domanda di Permesso di Costruire (P.C.) in data 29 gennaio 2010 prot.811 (P.C. n.2/2010), ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 12/2005 e dell'articolo 5 del D.P.R. 447/1998, l'Azienda Agricola chiedeva al Comune di Ome l'attuazione della procedura di cui all'art. 5 del D.P.R. n° 447/98 per l'approvazione del progetto edilizio di realizzazione di una nuova cantina vitivinicola interrata, in variante al P.R.G. vigente da stralciare dal mappale n.137 del foglio n.6;
- E. con comunicazione in data 17 febbraio 2010 prot.1352 il Comune di Ome rigettava la domanda di Permesso di Costruire in quanto contrastante con l'articolo 32 delle N.T.A., poiché la Superficie Agricola Utilizzabile pari ad un minimo di 1,5 ettari non è costituita da terreni facenti parte del Comune di Ome e di proprietà dell'Azienda Agricola;
- F. essendo l'intervento in oggetto compatibile con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi di sviluppo definiti nel documento Preliminare di Piano del P.G.T. in itinere, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 2 del 13 febbraio 2008, con successiva documentazione integrativa presentata in data 4 giugno 2010 prot.4537, è stata attivata la procedura di cui all'articolo 25 della legge regionale N. 12/2005 ed all'articolo 5 del D.P.R. 447/1998, per l'approvazione del progetto edilizio di realizzazione di una nuova cantina vitivinicola interrata, in variante al P.R.G. vigente, da stralciare dal mappale n.137 del foglio n.6 NCT di Ome;
- G. che per la conclusione del procedimento, ai sensi dell'art. 97, comma 5-bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i., è obbligatoriamente richiesta la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto l'impegno a realizzare l'intervento in conformità al progetto allegato alla domanda di SUAP e ad iniziare i lavori edilizi entro 9 mesi dal perfezionamento

della variante, coincidente con la data di esecutività della citata delibera, a mantenere la destinazione d'uso autorizzata.

## TUTTO CIÒ PREMESSO

### ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'Azienda Agricola proprietaria dell'immobile, d'ora innanzi definita "soggetto attuatore", per poter dar corso all'intervento in progetto, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé, per successori e/o aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi assunti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Ome.

### ARTICOLO 2 -DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto d'obbligo.  
2. A quanto contenuto nel presente atto, il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, fino al completo assolvimento degli obblighi assunti. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione parziale o totale dell'immobile oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dall'attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

### ARTICOLO 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto la realizzazione del progetto edilizio che prevede la realizzazione di una nuova cantina vitivinicola interrata, composta da locale vinificazione, cantina, bagno/spogliatoio, deposito mezzi e attrezzature agricole, avente una superficie lorda di pavimento SIp = 273,96 mq, caratterizzata da due zone aventi altezza utile di 2,50 m e 3,50 m (locale vinificazione e parte del deposito mezzi ed attrezzi agricoli), presso l'immobile sito in Via S. Michele, identificato catastalmente al mappale n.137 del foglio n.6 NCTR di Ome, come richiamato in premessa ed allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del progetto stesso in variante allo strumento urbanistico con la procedura del S.U.A.P. (art. 5 d.P.R. 447/98);

### ARTICOLO 4 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE

1. Obbligo di iniziare i lavori di costruzione della cantina vitivinicola entro 9 (nove) mesi dal perfezionamento della variante, che si intende decorrente dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L.;
2. Decadenza della variante urbanistica e dell'efficacia del relativo progetto edilizio, in caso di mancato inizio dei lavori, senza necessità di ulteriori atti di messa in mora comunque denominati;
3. Corrispondere al Comune di Ome, a titolo di standard di qualità, l'importo di € 10.960,00 (diecimilanovecentosessanta/00), mediante versamento dell'intero importo in unica soluzione, alla Tesoreria del Comune di Ome presso l'UBI – Banca di Vallecamonica, con sede a Ome in Via Maestrini, entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione del S.U.A.P.;
4. In merito alla destinazione d'uso, l'attuatore si impegna e si obbliga espressamente a destinare ad uso cantina vitivinicola di s.l.p. mq 273,96 l'immobile oggetto di variante. Si ritengono sempre ammesse le ulteriori destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico generale. In caso di mancata attuazione della variante per scelta dei soggetti attuatori o nel caso di successiva riconversione della destinazione d'uso verso altra destinazione compatibile, il Comune nulla dovrà in merito al contributo relativo allo standard di qualità corrisposto con la presente variante.
5. Il soggetto attuatore si impegna a:
  - richiedere apposito nulla osta all'ASL – Unità Operativa PSAL, in caso di presenza di personale dipendente;
  - rispettare le seguenti prescrizioni contenute nel parere ARPA del 05.11.2010 prot.8828 e del 17.12.2010 prot.10070:

- realizzare il sistema fognario di trattamento delle acque reflue conformemente alla normativa regionale vigente in materia di scarichi;
- i rifiuti generati nell'attività dovranno essere stoccati conformemente alla normativa vigente, su superficie pavimentata ed al coperto, in particolare i rifiuti liquidi dovranno essere collocati su bacino di contenimento;
- le sostanze pericolose utilizzate e stoccate all'interno della cantina dovranno essere collocate su superficie impermeabile con idoneo bacino di contenimento di capacità adeguata;
- le terre e le rocce da scavo ricavate dallo sbancamento del terreno dovranno prioritariamente essere riutilizzate in sito ed alternativamente recuperate all'interno di impianti autorizzati; nella loro gestione dovranno essere rispettate le norme contenute nel testo unico in materia ambientale D.Lgs. 152/2006;
- effettuare le lavorazioni a portone chiuso;
- nel caso di segnalazioni di disturbo provenienti da abitazioni limitrofe sarà necessario integrare il documento di previsione di impatto acustico del 29.10.2010 prot.8628, allo scopo di verificare il rispetto dei limiti, ed in particolare del limite differenziale, presso tali recettori;

- rispettare i limiti di rumore previsti nel Piano di Zonizzazione Acustica comunale per la classe 3 "aree di tipo misto" pari a 60 dB(A) diurno e 50 dB(A) notturno;
- realizzare all'interno dell'edificio una pavimentazione impermeabile con pilette/pozzetti a tenuta per la raccolta di eventuali reflui liquidi dovuti a sversamenti accidentali di sostanze inquinanti (nafta/gasolio);
- osservare le prescrizioni contenute nella Relazione Geologica consegnata il 23.09.2010 prot.7546. Le indicazioni della documentazione geologica non sono sostitutive degli accertamenti da realizzare ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 (Nuove norme Tecniche per le Costruzioni).

6. Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere a semplice richiesta del Comune, le spese sostenute da questi, per la redazione della variante urbanistica semplificata realizzata dal personale dell'ufficio tecnico comunale.

### ARTICOLO 5 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

1. Il soggetto attuatore in conformità al disposto di cui all'art. 25 della L.R.12 / 2005, si impegna a registrare e trascrivere il presente impegno a favore del Comune di Ome, entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione e comunque prima dell'inizio dei lavori della cantina vitivinicola.
2. Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal soggetto attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.
3. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

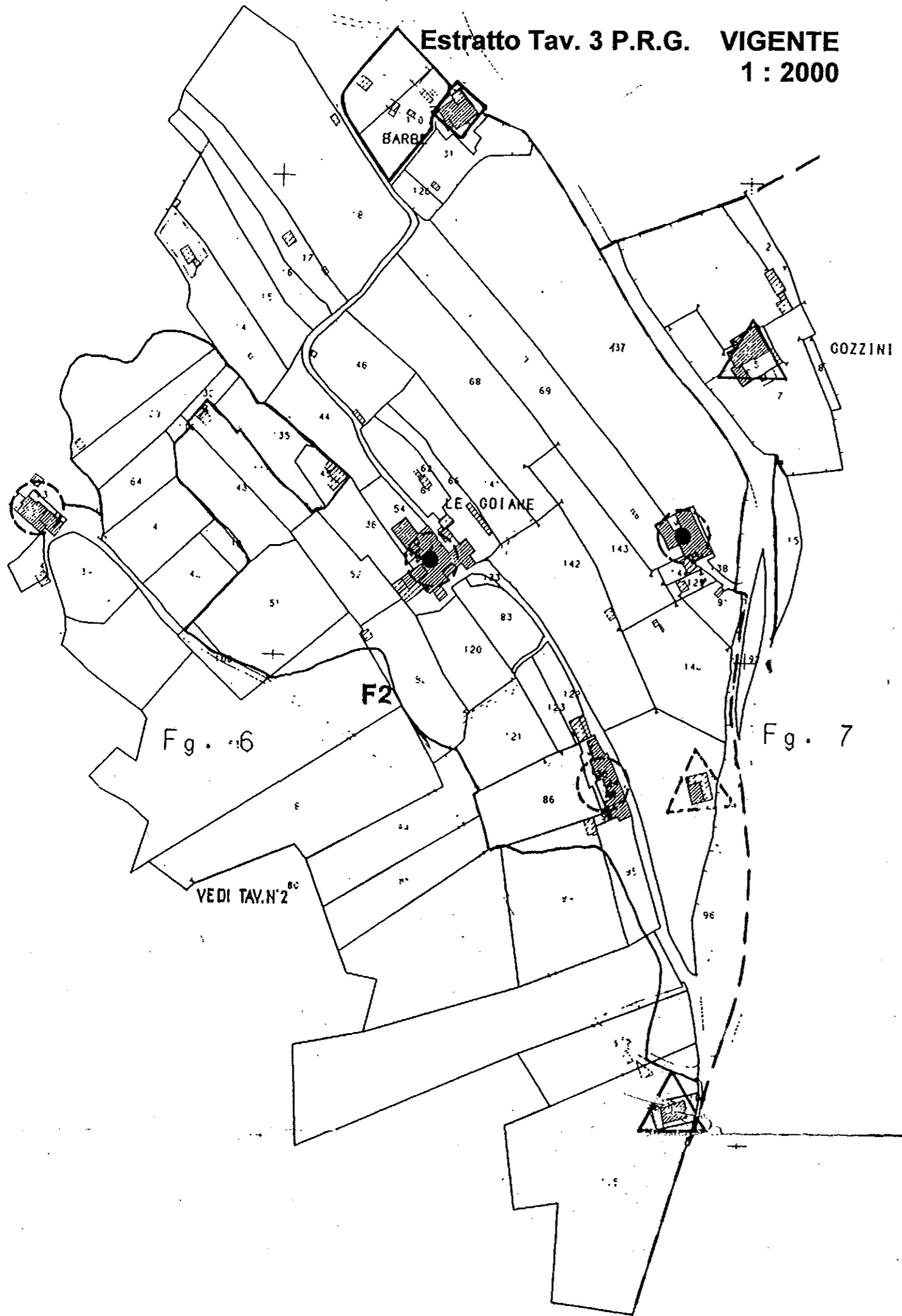
### ARTICOLO 6 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il presente atto unilaterale d'obbligo è in esecuzione dell'art.97, comma 5-bis, della LR 12/2005, e preordinato all'approvazione del progetto SUAP in variante al vigente PRG, la sottoscrizione del medesimo è finalizzata esclusivamente alla conclusione del procedimento della variante urbanistica stessa ed è parte integrante e sostanziale di tutti i documenti, atti, permessi e quant'altro inerenti il detto procedimento, che in originale sono allegati alla delibera consigliare di approvazione del S.U.A.P..
2. Il soggetto attuatore, fin da ora rimossa ogni eccezione, in accordo Comune di Ome, dà atto che tutti i documenti tecnici e progettuali connessi al predetto procedimento sono depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e che pertanto non vengono allegati materialmente alla presente.

### ARTICOLO 7 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli precedenti del presente atto, costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto e per la successiva

**Estratto Tav. 3 P.R.G. VIGENTE**  
**1 : 2000**





# Estratto N.T.A. del P.R.G. VIGENTE

Art. 32

## ZONA EI

### AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

**Definizione:** Aree di interesse agronomico ove le attività produttive agrarie in contesti geopedologici e ambientali particolari caratterizzano e formano la qualità paesistica. Tali aree che occupano versanti a debole pendenza o parti di fondovalle pressoché pianeggianti, risultano fortemente connotate da un lungo processo di antropizzazione colturale che si esprime nel modellamento del suolo per scopi agricoli, sottoforma di balze o terrazzamenti con presenza di manufatti espressivi della civiltà contadina.

**Finalità e obiettivi:** Consolidare l'attività produttiva agricola, anche in funzione della sua valenza paesistica, insieme al complesso delle specifiche infrastrutturazioni storicamente stratificate, con un'attenta selezione degli usi extra-agricoli del suolo già esistenti, compatibilmente con le esigenze della destinazione principale.

### PRESCRIZIONI

#### Destinazioni di zona

Abitazioni al servizio dell'azienda agricola (16.23.), allevamenti zootecnici aziendali (16.25.), depositi al servizio dell'azienda agricola (16.24.), serre fisse (16.27.), attività agrituristiche (16.26.).

#### Indici di zona

- **Densità fondiaria** : mc/mq 0,03 per la residenza al servizio dell'azienda agricola, tenuto conto dei volumi storici esistenti in zona E, idonei all'uso, escludendosi, a far data dall'adozione del presente P.R.G., la facoltà di procedere ad artefatta calcolo dei volumi di competenza mediante preventivo scorporo dall'azienda dei volumi esistenti, ovvero alienazione a terzi degli immobili di servizio.  
La certificazione del sindaco e del competente SPAFA, secondo circostanza, dovrà tenere conto della specifica circostanza surriferita, sulla scorta dei certificati storici catastali da esibirsi, relativamente all'azienda e ad ogni adiacenza.  
La densità fondiaria, come pure il rapporto di copertura si computano tenendo conto della superficie aziendale, comprese le eventuali aree ricadenti in zone di rispetto o in zone E2.
- **Rapporto di copertura** : mq/mq 0,30 per le serre (16.27.)  
mq/mq 0,05 per le altre strutture agricole e zootecniche.
- **Altezza** : m. 7,50 salvo esigenze tecniche documentate.
- **Distacchi dai fabbricati** : pari all'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiori a m. 10 tra pareti finestrate. Stalle e concimale conformi per distanze agli obblighi del Regolamento Igienico Sanitario.

- Minima distanza dai confini : m. 5
- Arretramento dal filo strada : ove non diversamente previsto dalla cartografia di piano e dai vincoli extraurbani di distanza dalle pubbliche vie od assimilabili, m. 10. Stalle e concimaie conformi per distanza agli obblighi del Regolamento Igienico Sanitario.

NB: Tali indici potranno essere utilizzati unicamente dagli imprenditori agricoli o aventi titolo ai sensi della L.R. 93/80.

- Nei provvedimenti di concessione dovrà essere fatta specifica menzione dei requisiti, delle attestazioni e delle verifiche effettuate dal Sindaco circa l'effettiva destinazione funzionale dei manufatti progettati all'attività di produzione agricola.
- Tali indici non potranno essere utilizzati qualora non si raggiunga complessivamente una Superficie Agricola Utilizzabile di riferimento pari ad ettari 1,5. Tale superficie è da considerarsi accorpata (cioè superficie di aree confinanti e/o non confinanti ma comunque facenti parte del territorio del Comune di Ome), di proprietà e da individuarsi moltiplicando la superficie di ogni qualità di coltura e classe, così come accatastate, per i relativi coefficienti di omogeneizzazione di seguito/successivamente riportati.

QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE PER ETTARO	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE
VIGNETO	1	300.000	1,000
	2	270.000	0,900
	3	225.000	0,750
	4	200.000	0,667
SEMINATIVO	1	155.000	0,517
	2	125.000	0,417
	3	105.000	0,350
	4	85.000	0,283
SEMINATIVO ARBORATO	1	155.000	0,517
	2	125.000	0,417
	3	105.000	0,350
	4	85.000	0,283
SEMINATIVO IRRIGUO	1	175.000	0,583
	2	165.000	0,550
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	1	185.000	0,617
	2	175.000	0,583
	3	165.000	0,550
PRATO	1	120.000	0,400
	2	100.000	0,333
	3	80.000	0,267
	4	60.000	0,200



PRATO ARBORATO	1	120.000	0,400
	2	105.000	0,350
PRATO IRRIGUO	1	175.000	0,583
	2	165.000	0,550
	3	155.000	0,517
PRATO IRRIGUO ARBORATO	1	200.000	0,667
	2	180.000	0,600
FRUTTETO	1	400.000	1,333
	2	350.000	1,167
ULIVETO (*)	1	114.545	0,382
	2	103.636	0,345
	3	70.909	0,236
CASTAGNETO DA FRUTTO	1	20.000	0,067
	2	10.000	0,033
PIOPPETO	UNICA	130.000	0,433
PASCOLO	1	25.000	0,083
	2	12.000	0,040
PASCOLO CESPUGLIATO	1	10.000	0,033
	2	7.000	0,023

(\*): il valore del R.D. relativo all'uliveto è stato desunto utilizzando le tariffe relative al territorio del lago di Garda in quanto mancanti per la zona agricola del Comune di Ome.

#### Obblighi

Gli edifici di uso agricolo relativamente agli allevamenti zootecnici aziendali dovranno essere ubicati a prescritta distanza, 20 ml. dalle zone residenziali rurali di proprietà, ml. 100 dalle zone residenziali, dalle residenze sparse e dalle altre zone omogenee, onde evitare le reciproche molestie e le nocive emissioni; la loro conformazione edilizia, quando l'intervento costituisca complemento di insediamenti esistenti con valore ambientale, dovrà essere realizzata utilizzando tipologie costruttive e materiali tradizionali. Inoltre non sono consentite stalle per l'allevamento dei bovini con più di 25 capi e porcilaie di dimensioni superiori a quelle normalmente impiegate per il fabbisogno domestico. Le stalle saranno con allevamento di tipo tradizionale e le dimensioni delle stesse saranno comunque rapportate al numero di capi di bestiame allevabile in funzione della produzione di foraggio proprio dell'azienda sita in loco, con il massimo di capi sopra citato.

- I depositi al servizio dell'azienda agricola dovranno essere realizzati utilizzando tipologie costruttive e materiali tradizionali.
- Le serre dovranno avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazione diversa e potranno coprire il 30% del lotto, con requisiti di impianto tali da garantire la conservazione della qualità agraria e pedologica dei substrati.
- Particolare cautela dovrà essere osservata negli interventi edilizi sugli edifici esistenti, aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale contrassegnati con "cerchio tratteggiato", con "cerchio con punto nero interno" e con "triangolo tratteggiato". (Nelle tavole di piano: carta di azionamento extra-urbano 1:5000 e azionamento di dettaglio 1:2000).
- Gli insediamenti individuati con le tre simbologie sopra menzionate soggiacciono alle seguenti prescrizioni:

- 1) gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipologia oggetto di intervento, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti;
  - 2) gli interventi relativi alle facciate dovranno essere consoni all'architettura tradizionale presente sul territorio comunale, in particolare per quanto riguarda la proporzione di eventuali nuove finestre, di forma rettangolare verticale e in allineamento con le preesistenti; senza contorni in pietra ma con semplice banchina in massello;
  - 3) i serramenti e le ante piene ad oscuro dovranno essere in legno e di fattura analoga a quelli preesistenti;
  - 4) mantenimento dei portici/logge e della partitura originale degli elementi strutturali verticali (sequenza di pilastri) - per modalità esecutive vedi N.T.A. art.20, lettere c), e) ed f);
  - 5) mantenimento e consolidamento degli ambienti voltati;
  - 6) ripristino di tetti in struttura lignea con mantenimento del disegno originario della copertura e falde con manto in coppi;
  - 7) rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali con possibilità di modeste variazioni di quota e con materiale ligneo;
  - 8) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio. Tali collegamenti potranno insistere anche negli spazi a portico purché in aderenza ai muri maestri e arretrati rispetto al filo dei pilastri;
  - 9) divieto di sporti e balconi sulle pareti perimetrali esterne;
  - 10) intonaci esterni secondo la tradizione locale senza utilizzare elementi di facciata in c.a. faccia a vista o altri materiali di finitura incongrui;
  - 11) mantenimento dello spazio unitario dei cortili interni. L'eventuale suddivisione sarà risolta con siepi e interposta rete metallica.
  - 12) Gli edifici contrassegnati con "cerchio tratteggiato o continuo", limitatamente ai "caselli isolati" e "fienili dismessi", potranno beneficiare di un ampliamento "una tantum" fino ad un max di 20 mq. di S.L.P. e del 10% del volume per adeguamenti igienici e tecnologici, purché in adiacenza al locale posto al Piano terra o per motivate e comprovate situazioni logistiche in altezza (altezza che non dovrà superare i due piani fuori terra) ed in coerenza formale e stilistica, e purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dal 1.1.1984 . Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali costruttivi e i particolari di finitura del volume preesistente. Gli stessi potranno essere utilizzati come residenza stagionale.
- Per la vegetazione arborea connotante la tradizionale ripartizione del territorio agricolo e priva di specifica valenza colturale, che comprende filari, siepi interpoderali, alberature stradali, macchie arbustive, scarpate e fasce arborate, alberi isolati sono ammesse le sole potature a ciclo pluriennale. L'eventuale eliminazione di alberi costituenti filari, macchie e fasce arborate dovrà essere autorizzata e comporterà in ogni caso la sostituzione in loco o in zona adiacente con essenze autoctone o comunque compatibili, in numero uguale o superiore.
  - I progetti di bonifica agraria che prevedono la modifica del patrimonio arboreo predetto sono assoggettati ad autorizzazione edilizia previo parere dello "SPAFA" riferito alle necessità a
  - fini strettamente agricoli della modificazione proposta.

#### Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione nel rispetto degli "Obblighi" e degli indici di zona.
- Ristrutturazione di fabbricati agricoli con possibilità di parziali adeguamenti della destinazione d'uso, correlati alla diversificazione delle attività e all'evoluzione del nucleo familiare contadino originario, limitati alla riconversione in residenza in misura non superiore al 40% della S.L.P. esistente purché nel rispetto dei caratteri connotativi delle preesistenze e in conformità agli "Obblighi".

Nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammesse:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo ed ogni altra operazione assentibile con autorizzazione.

#### Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni di zona e nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammesse:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo.

#### Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

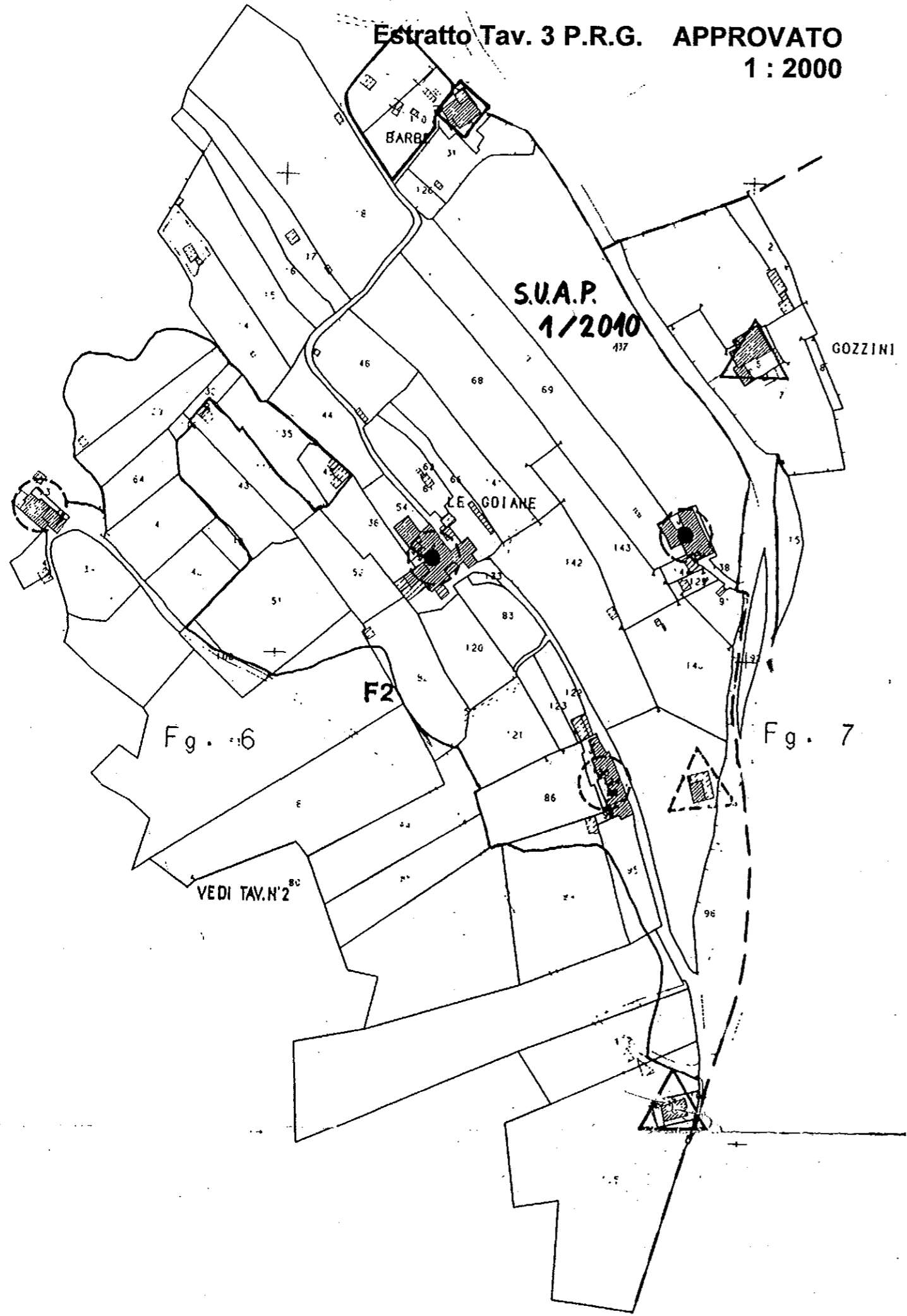
- Edificazione nel sottosuolo (18.11.) di locali accessori (18.3a.) nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 16.
- Interventi pubblici per infrastrutture.
- Recinzioni limitate alle siepi vive e/o reti metalliche senza opere murarie affioranti dalla quota campagna. Tali recinzioni dovranno essere adeguatamente arretrate rispetto ai sentieri ed ai percorsi pedonali.

### **PRESCRIZIONI SPECIALI**

- In conformità alle norme recate dalla L.R. 93/80, la carta di azzonamento del territorio extra-urbano (tav. n. 2), ripresa, ove nel caso, dalla cartografia di azzonamento in scala 1:2.000 (tav. n. 3), ha classificato le attività extra-agricole che si intendono mantenere o potenziare con apposita simbologia, riconoscendo le diverse destinazioni d'uso: residenza non agricola (triangolo), attività produttive (rombo). Tale individuazione scorpora i fabbricati individuati dalla zona agricola.
- Agli edifici extra-agricoli riconosciuti con il simbolo del rombo (attività produttive) viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 10% del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici, purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dal 1.1.1984 .
- Alle residenze sparse non agricole viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 20% del volume preesistente, purché le stesse non abbiano già usufruito di ampliamento a decorrere dall'1.1.1984 .
- L'individuazione di fabbricati extra-agricoli non esime, ove nel caso dal pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuto per il diverso utilizzo dell'edificio qualora il medesimo fosse stato a suo tempo concesso o comunque edificato come manufatto agricolo in regime d'esenzione; il pagamento degli oneri è dovuto, non solo ed in ogni caso per gli ampliamenti, ma anche per il preesistente edificio laddove ricorrono le circostanze dianzi illustrate. Sono fatte salve le esenzioni stabilite per legge.
- Nel complesso di fabbricati contrassegnato dal (cerchio con raggi interni, allevamenti avicoli da dismettere) non sarà ammesso alcun intervento di ampliamento alle strutture avicole esistenti.
- Gli insediamenti contrassegnati con il "punto nero", per la loro particolare rilevanza ambientale, sono assoggettati esclusivamente ad opere di restauro, previo nulla-osta della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

- Non sono ammessi interventi (costruzioni) nel sottosuolo ad eccezione degli aventi titolo a costruire ai sensi della L.R. n. 93/80.
- Al fabbricato individuato come residenza sparsa e contrassegnato con una X insistente sul mappale n. 82 del Fg. 21, viene assegnata una volumetria max una tantum di mc. 900 al fine di consentire la realizzazione di locali attigui al fabbricato esistente da destinare ad attività di sculture.

**Estratto Tav. 3 P.R.G. APPROVATO**  
**1 : 2000**





## Estratto N.T.A. del P.R.G. APPROVATO

Art. 32

### ZONA EI

#### AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

**Definizione:** Aree di interesse agronomico ove le attività produttive agrarie in contesti geopedologici e ambientali particolari caratterizzano e formano la qualità paesistica. Tali aree che occupano versanti a debole pendenza o parti di fondovalle pressoché pianeggianti, risultano fortemente connotate da un lungo processo di antropizzazione colturale che si esprime nel modellamento del suolo per scopi agricoli, sottoforma di balze o terrazzamenti con presenza di manufatti espressivi della civiltà contadina.

**Finalità e obiettivi:** Consolidare l'attività produttiva agricola, anche in funzione della sua valenza paesistica, insieme al complesso delle specifiche infrastrutturazioni storicamente stratificate, con un'attenta selezione degli usi extra-agricoli del suolo già esistenti, compatibilmente con le esigenze della destinazione principale.

### PRESCRIZIONI

#### Destinazioni di zona

Abitazioni al servizio dell'azienda agricola (16.23.), allevamenti zootecnici aziendali (16.25.), depositi al servizio dell'azienda agricola (16.24.), serre fisse (16.27.), attività agrituristiche (16.26.).

#### Indici di zona

- **Densità fondiaria** : mc/mq 0,03 per la residenza al servizio dell'azienda agricola, tenuto conto dei volumi storici esistenti in zona E, idonei all'uso, escludendosi, a far data dall'adozione del presente P.R.G., la facoltà di procedere ad artefatta calcolo dei volumi di competenza mediante preventivo scorporo dall'azienda dei volumi esistenti, ovvero alienazione a terzi degli immobili di servizio.  
La certificazione del sindaco e del competente SPAFA, secondo circostanza, dovrà tenere conto della specifica circostanza surriferita, sulla scorta dei certificati storici catastali da esibirsi, relativamente all'azienda e ad ogni adiacenza.  
La densità fondiaria, come pure il rapporto di copertura si computano tenendo conto della superficie aziendale, comprese le eventuali aree ricadenti in zone di rispetto o in zone E2.
- **Rapporto di copertura** : mq/mq 0,30 per le serre (16.27.)  
mq/mq 0,05 per le altre strutture agricole e zootecniche.
- **Altezza** : m. 7,50 salvo esigenze tecniche documentate.
- **Distacchi dai fabbricati** : pari all'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiori a m. 10 tra pareti finestrate. Stalle e concimaie conformi per distanze agli

obblighi del Regolamento Igienico Sanitario.

- Minima distanza dai confini : m. 5
- Arretramento dal filo strada : ove non diversamente previsto dalla cartografia di piano e dai vincoli extraurbani di distanza dalle pubbliche vie od assimilabili, m. 10. Stalle e concimaie conformi per distanza agli obblighi del Regolamento Igienico Sanitario.

NB: Tali indici potranno essere utilizzati unicamente dagli imprenditori agricoli o aventi titolo ai sensi della L.R. 93/80.

- Nel provvedimenti di concessione dovrà essere fatta specifica menzione dei requisiti, delle attestazioni e delle verifiche effettuate dal Sindaco circa l'effettiva destinazione funzionale dei manufatti progettati all'attività di produzione agricola.
- Tali indici non potranno essere utilizzati qualora non si raggiunga complessivamente una Superficie Agricola Utilizzabile di riferimento pari ad ettari 1,5. Tale superficie è da considerarsi accorpata (cioè superficie di aree confinanti e/o non confinanti ma comunque facenti parte del territorio del Comune di Ome), di proprietà e da individuarsi moltiplicando la superficie di ogni qualità di coltura e classe, così come accatastate, per i relativi coefficienti di omogeneizzazione di seguito/successivamente riportati.

QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE PER ETTARO	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE
VIGNETO	1	300.000	1,000
	2	270.000	0,900
	3	225.000	0,750
	4	200.000	0,667
SEMINATIVO	1	155.000	0,517
	2	125.000	0,417
	3	105.000	0,350
	4	85.000	0,283
SEMINATIVO ARBORATO	1	155.000	0,517
	2	125.000	0,417
	3	105.000	0,350
	4	85.000	0,283
SEMINATIVO IRRIGUO	1	175.000	0,583
	2	165.000	0,550
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	1	185.000	0,617
	2	175.000	0,583
	3	165.000	0,550
PRATO	1	120.000	0,400
	2	100.000	0,333
	3	80.000	0,267
	4	60.000	0,200



PRATO ARBORATO	1	120.000	0,400
	2	105.000	0,350
PRATO IRRIGUO	1	175.000	0,583
	2	165.000	0,550
	3	155.000	0,517
PRATO IRRIGUO ARBORATO	1	200.000	0,667
	2	180.000	0,600
FRUTTETO	1	400.000	1,333
	2	350.000	1,167
ULIVETO (*)	1	114.545	0,382
	2	103.636	0,345
	3	70.909	0,236
GASTAGNETO DA FRUTTO	1	20.000	0,067
	2	10.000	0,033
PIOPPETO	UNICA	130.000	0,433
PASCOLO	1	25.000	0,083
	2	12.000	0,040
PASCOLO CESPUGLIATO	1	10.000	0,033
	2	7.000	0,023

(\*): il valore del R.D. relativo all'uliveto è stato desunto utilizzando le tariffe relative al territorio del lago di Garda in quanto mancanti per la zona agricola del Comune di Ome.

#### Obblighi

Gli edifici di uso agricolo relativamente agli allevamenti zootecnici aziendali dovranno essere ubicati a prescritta distanza, 20 ml. dalle zone residenziali rurali di proprietà, ml. 100 dalle zone residenziali, dalle residenze sparse e dalle altre zone omogenee, onde evitare le reciproche molestie e le nocive emissioni; la loro conformazione edilizia, quando l'intervento costituisca complemento di insediamenti esistenti con valore ambientale, dovrà essere realizzata utilizzando tipologie costruttive e materiali tradizionali. Inoltre non sono consentite stalle per l'allevamento dei bovini con più di 25 capi e porcilaie di dimensioni superiori a quelle normalmente impiegate per il fabbisogno domestico. Le stalle saranno con allevamento di tipo tradizionale e le dimensioni delle stesse saranno comunque rapportate al numero di capi di bestiame allevabile in funzione della produzione di foraggio proprio dell'azienda sita in loco, con il massimo di capi sopra citato.

- I depositi al servizio dell'azienda agricola dovranno essere realizzati utilizzando tipologie costruttive e materiali tradizionali.
- Le serre dovranno avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazione diversa e potranno coprire il 30% del lotto, con requisiti di impianto tali da garantire la conservazione della qualità agraria e pedologica dei substrati.
- Particolare cautela dovrà essere osservata negli interventi edilizi sugli edifici esistenti, aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale contrassegnati con "cerchio tratteggiato", con "cerchio con punto nero interno" e con "triangolo tratteggiato". (Nelle tavole di piano: carta di azzonamento extra-urbano 1:5000 e azzonamento di dettaglio 1:2000).
- Gli insediamenti individuati con le tre simbologie sopra menzionate soggiacciono alle seguenti prescrizioni:

- 1) gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipologia oggetto di intervento, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti;
  - 2) gli interventi relativi alle facciate dovranno essere consoni all'architettura tradizionale presente sul territorio comunale, in particolare per quanto riguarda la proporzione di eventuali nuove finestre, di forma rettangolare verticale e in allineamento con le preesistenti; senza contorni in pietra ma con semplice banchina in massello;
  - 3) i serramenti e le ante piene ad oscuro dovranno essere in legno e di fattura analoga a quelli preesistenti;
  - 4) mantenimento dei portici/logge e della partitura originale degli elementi strutturali verticali (sequenza di pilastri) - per modalità esecutive vedi N.T.A. art.20, lettere c), e) ed f);
  - 5) mantenimento e consolidamento degli ambienti voltati;
  - 6) ripristino di tetti in struttura lignea con mantenimento del disegno originario della copertura e falde con manto in coppi;
  - 7) rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali con possibilità di modeste variazioni di quota e con materiale ligneo;
  - 8) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio. Tali collegamenti potranno insistere anche negli spazi a portico purché in aderenza ai muri maestri e arretrati rispetto al filo dei pilastri;
  - 9) divieto di sporti e balconi sulle pareti perimetrali esterne;
  - 10) intonaci esterni secondo la tradizione locale senza utilizzare elementi di facciata in c.a. faccia a vista o altri materiali di finitura incongrui;
  - 11) mantenimento dello spazio unitario dei cortili interni. L'eventuale suddivisione sarà risolta con siepi e interposta rete metallica.
  - 12) Gli edifici contrassegnati con "cerchio tratteggiato o continuo", limitatamente ai "caselli isolati" e "fienili dismessi", potranno beneficiare di un ampliamento "una tantum" fino ad un max di 20 mq. di S.L.P. e del 10% del volume per adeguamenti igienici e tecnologici, purché in adiacenza al locale posto al Piano terra o per motivate e comprovate situazioni logistiche in altezza (altezza che non dovrà superare i due piani fuori terra) ed in coerenza formale e stilistica, e purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dal 1.1.1984 . Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali costruttivi e i particolari di finitura del volume preesistente. Gli stessi potranno essere utilizzati come residenza stagionale.
- Per la vegetazione arborea connotante la tradizionale ripartizione del territorio agricolo e priva di specifica valenza colturale, che comprende filari, siepi interpoderali, alberature stradali, macchie arbustive, scarpate e fasce arborate, alberi isolati sono ammesse le sole potature a ciclo pluriennale. L'eventuale eliminazione di alberi costituenti filari, macchie e fasce arborate dovrà essere autorizzata e comporterà in ogni caso la sostituzione in loco o in zona adiacente con essenze autoctone o comunque compatibili, in numero uguale o superiore.
  - I progetti di bonifica agraria che prevedono la modifica del patrimonio arboreo predetto sono assoggettati ad autorizzazione edilizia previo parere dello "SPAFA" riferito alle necessità a
  - fini strettamente agricoli della modificazione proposta.

#### Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione nel rispetto degli "Obblighi" e degli indici di zona.
- Ristrutturazione di fabbricati agricoli con possibilità di parziali adeguamenti della destinazione d'uso, correlati alla diversificazione delle attività e all'evoluzione del nucleo familiare contadino originario, limitati alla riconversione in residenza in misura non superiore al 40% della S.L.P. esistente purché nel rispetto dei caratteri connotativi delle preesistenze e in conformità agli "Obblighi".

Nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammesse:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo ed ogni altra operazione assentibile con autorizzazione.

#### Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni di zona e nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammesse:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo.

#### Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo (18.11.) di locali accessori (18.3a.) nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 16.
- Interventi pubblici per infrastrutture.
- Recinzioni limitate alle siepi vive e/o reti metalliche senza opere murarie affioranti dalla quota campagna. Tali recinzioni dovranno essere adeguatamente arretrate rispetto ai sentieri ed ai percorsi pedonali.

### **PRESCRIZIONI SPECIALI**

- In conformità alle norme recate dalla L.R. 93/80, la carta di azionamento del territorio extra-urbano (tav. n. 2), ripresa, ove nel caso, dalla cartografia di azionamento in scala 1:2.000 (tav. n. 3), ha classificato le attività extra-agricole che si intendono mantenere o potenziare con apposita simbologia, riconoscendo le diverse destinazioni d'uso: residenza non agricola (triangolo), attività produttive (rombo). Tale individuazione scorpora i fabbricati individuati dalla zona agricola.
- Agli edifici extra-agricoli riconosciuti con il simbolo del rombo (attività produttive) viene concesso un ampliamento un tantum corrispondente al 10% del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici, purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dal 1.1.1984 .
- Alle residenze sparse non agricole viene concesso un ampliamento un tantum corrispondente al 20% del volume preesistente, purché le stesse non abbiano già usufruito di ampliamento a decorrere dall'1.1.1984 .
- L'individuazione di fabbricati extra-agricoli non esime, ove nel caso dal pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuto per il diverso utilizzo dell'edificio qualora il medesimo fosse stato a suo tempo concesso o comunque edificato come manufatto agricolo in regime d'esenzione; il pagamento degli oneri è dovuto, non solo ed in ogni caso per gli ampliamenti, ma anche per il preesistente edificio laddove ricorrono le circostanze dianzi illustrate. Sono fatte salve le esenzioni stabilite per legge.
- Nel complesso di fabbricati contrassegnato dal (cerchio con raggi interni, allevamenti avicoli da dismettere) non sarà ammesso alcun intervento di ampliamento alle strutture avicole esistenti.
- Gli insediamenti contrassegnati con il "punto nero", per la loro particolare rilevanza ambientale, sono assoggettati esclusivamente ad opere di restauro, previo nulla-osta della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

- Non sono ammessi interventi (costruzioni) nel sottosuolo ad eccezione degli aventi titolo a costruire ai sensi della L.R. n. 93/80.
- Al fabbricato individuato come residenza sparsa e contrassegnato con una X insistente sul mappale n. 82 del Fg. 21, viene assegnata una volumetria max una tantum di mc. 900 al fine di consentire la realizzazione di locali attigui al fabbricato esistente da destinare ad attività di scultore.
- L'area individuata con la sigla "SUAP 1/2010" (mappale n.137 foglio n.6 NCT) si intende vincolata alla realizzazione della struttura di cui allo Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con deliberazione di C.C. n..... in data ....., per cantina e deposito mezzi ed attrezzi agricoli al servizio dell'Azienda Agricola (S.l.p. 273,96 mq, altezza locali vinificazione e parte deposito attrezzi agricoli = 3,50 m; altezza cantina = 2,50 m).