

**COMUNE DI MARTELLAGO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE 1988 ZONE AGRICOLE  
LEGGE REGIONALE 24/85**

**Approvata con delibera della G.R.V. n. 4572 del 05.08.1991**

**ALLEGATO A**

**- INDICE -****TITOLO I - PRINCIPI GENERALI**

Art.1	- Applicazione	pag.5
Art.2	- Finalità	pag.5
Art.3	- Ambito territoriale	pag.5
Art.4	- Elaborati di Piano	pag.5
Art.5	- Contenuti	pag.6
Art.6	- Adempimenti	pag.7
Art.7	- Metodi di attuazione	pag.7

**TITOLO II - DEFINIZIONI**

Art.8	- Definizioni L.R. 24/85 (art.2)	pag.9
Art.9	- Definizioni generali L.05/08/78 n.457 (art.31)	pag.10

**TITOLO III - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE**

Art.10	- Possibilità di edificazione - nuova casa di abitazione	pag. 12
Art.11	- Interventi sugli edifici esistenti	pag .14
Art.12	- Edificabilità nelle aree con preesistenze Seconda casa di abitazione	pag.16
Art.13	- Annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli	pag.17
Art.14	- Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide	pag.19
Art.15	- Vincolo di non edificabilità	pag.19
Art.16	- Tutela dei beni culturali ed ambientali	pag.20
Art.17	- Tracciati e collegamenti viari	pag.20
Art.18	- Fognature	pag.21
Art.19	- Altri interventi	pag.22

**TITOLO IV - NORME PER L'EDIFICAZIONE**

Art.20	- Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione nelle zone agricole	pag.24
Art.21	- Nuove costruzioni ad uso residenziale	pag.28
Art.22	- Ampliamenti ad uso residenziale	pag.29
Art.23	- Nuove costruzioni ed ampliamenti di annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli ( Allegato-Delib. G.R.V. n. 7949 del 22.12.89)	pag. 30
Art.24	- Edifici di particolare pregio (art.10 - L.R.05.03.85 n.24)	pag.32
Art.25	- Edifici di particolare pregio (trasformati)	pag.33
Art.26	- Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo	pag.34
Art.27	- Edifici esistenti aventi destinazione diversa da	

Art.28	- quella agricola ma con essa compatibile - <i>stralciato in sede di approvazione</i>	pag.34
--------	--	--------

## **TITOLO V - INDIRIZZI URBANISTICI**

Art.29	- Suddivisione in sottozona	pag.36
Art.29 a)	- Sottozona E1	pag.36
Art.29 b)	- Sottozona E4/A	pag.36
Art.29 c)	- Sottozona E2	pag.36
Art.29 e)	- Sottozona E4	pag.37
Art.30	- Zona E1 di rispetto dei corsi d'acqua	pag.38

## **TITOLO VI - NORME FINALI**

Art.31	- Presentazione dei progetti	pag.41
Art.32	- Ulteriori riferimenti normativi	pag.42
Art.33	- Vincoli esistenti	pag.42
Art.34	- Norme abrogate	pag.42

**TITOLO I°**  
**PRINCIPI GENERALI**

## **ART. 1 - APPLICAZIONE**

In applicazione della Legge Regionale 05.03.85 n°24 relativa alla "Tutela ed edificabilità delle zone agricole", il Comune di Martellago ha predisposto le presenti norme.

## **ART. 2 - FINALITA'**

Le presenti norme vengono adottate per disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità così elencate all'art.1, 1° comma della L.R. 05.03.85 n°24:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

## **ART. 3 - AMBITO TERRITORIALE**

Le presenti norme disciplinano le zone agricole, così come sono state perimetrare e definite dallo strumento urbanistico comunale vigente (v. P.R.G.C. 1983) e riportate negli elaborati di cui al successivo art.4.

## **ART. 4 - ELABORATI DI PIANO**

Gli elaborati di analisi e di progetto che compongono la presente variante sono:

### **ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA**

- Tav. n.1 = Censimento edifici in zona agricola

- Allegato 1/A = Schede "A" (loc. Martellago)
- Allegato 1/B = Schede "A" (loc. Maerne)
- Allegato 1/C = Schede "A" (loc. Olmo)
- Allegato 1/D = Schede "B" -Edifici di particolare pregio
- Tav. n.2 = Analisi del territorio agricolo.

#### ANALISI AGRONOMICA

- Relazione;
- Indagine sulle aziende agricole - schede "F";
- Analisi pedologica;
- Tav. n.3 = Carta della classificazione agronomica dei terreni;
- Tav. n.4 = Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole;
- Tav. n.5 = Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio.

#### PROGETTO - V.P.R.G.C.

- Relazione;
- Tav. n.6 = Viabilità e zonizzazione;
- Norme Tecniche di Attuazione.

### **ART. 5 - CONTENUTI**

Gli elaborati di cui al precedente art.4 tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola salvaguardando l'integrità delle aziende agricole e rurali attraverso la ripartizione della Zona Territoriale Omogenea E in sottozone, nonché disciplinano l'edificazione nelle zone agricole, sia per i nuovi edifici che per quelli esistenti: tutto ciò conformemente a quanto specificato nel precedente art.2, nonché nel rispetto delle norme e direttive del P.T.R.C. e del P.A.L.A.V. adottati con DGR n.7090 e n.7091 del 23.12.86.

## **ART. 6 - ADEMPIMENTI**

Con gli elaborati di cui al precedente art.4 si sono operati i seguenti fondamentali adempimenti:

- 1) definizione delle essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione in zona agricola (art.10, 4° comma L.R. 05.03.85 n°24);
- 2) individuazione delle aggregazioni edilizie, degli edifici e dei manufatti di pregio culturale nonché delle loro caratteristiche tipologiche (art.10, 5° comma L.R. 05.03.85 n°24);
- 3) ripartizione della zona territoriale omogenea e in sottozone (art.11, 3° comma L.R. 05.03.85 n°24);
- 4) normativa relativa alle tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti nonché per le nuove edificazioni, etc. (art.11, 8° comma l.r. 05.03.85 n°24);
- 5) censimento degli edifici esistenti in zona agricola anche al fine di individuare le costruzioni da tutelare (art. 12, 1° comma L.R. 5/3/85 n° 24).

## **ART. 7 - METODI DI ATTUAZIONE**

La V.P.R.G.C. nelle zone agricole si attua mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività) nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli.

Nei casi previsti agli articoli 24 e 26 il Permesso di costruire potrà essere rilasciato solo in presenza di un progetto unitario che preveda anche la definitiva sistemazione delle aree esterne, la perimetrazione del lotto di pertinenza e la destinazione funzionale degli spazi scoperti sempreché trattasi di edificio o parti di edificio di unica proprietà.

**TITOLO II°**  
**DEFINIZIONI**



## **ART. 8 - DEFINIZIONI L.R. 24/85 (ART.2)**

Per l'applicazione delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

**A) ZONE AGRICOLE:**

i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, individuati come tali negli strumenti urbanistici;

**B) FONDO RUSTICO:**

l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m.4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31.10.80 n°88;

**C) AZIENDA AGRICOLA VITALE:**

il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita al successivo art.10;

**D) CASA DI ABITAZIONE:**

Il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

**E) ANNESSI RUSTICI:**

Il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto G);

**F) INSEDIAMENTI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALI:**

Il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione ed alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

**G) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ED IMPIANTI DI ACQUACOLTURA:**

Il complesso di strutture edilizie ed impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico;

**H) AGGREGATO ABITATIVO:**

Il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m.100.

In particolare per casa, anche se composta da più abitazioni e/o abitata da più nuclei familiari rurali o urbani, si deve intendere:

1. l'edificio isolato riconducibile ad unità edilizia;
2. le parti o componenti di edificio divise da murature che si elevano dalle fondazioni al tetto e/o da solai orizzontali, dotate di uno o più accessi sulla via e di ingresso autonomo.

## **ART. 9 - DEFINIZIONI GENERALI L.05/08/78 N°457 (art.31)**

Per l'applicazione delle presenti norme valgono, inoltre, le seguenti definizioni:

### **A) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

### **C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### **E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**TITOLO III°**  
**INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE**

**ART. 10 - POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE - NUOVA CASA DI ABITAZIONE**

L'edificazione di case di abitazione nelle zone agricole può essere permessa solo alle seguenti condizioni (ART.3, L.R. 05.03.85, n°24):

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa;
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- 3) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
  - a) di 30 ha. con la cubatura massima di 100 mc./ha. per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
  - b) di 6 ha. con la cubatura massima di 100 mc/ha. per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
  - c) di 2 ha. con la cubatura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
  - d) di 1 ha. con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a) e b) del punto 3 del precedente comma possono essere ridotte nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1980, n.88.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata ed ai parametri stabiliti dal primo comma, un'edificazione non inferiore a un volume di 600 mc. il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa e' calcolato in base ai parametri del presente articolo.

La classifica della qualità colturale ai sensi del primo comma del presente articolo riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, e' quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto di richiesta del Permesso di costruire.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture e' presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno tre anni prima.

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente 1° comma punto 3), sono inedificabili.

Se all'atto della domanda la coltura prevalente non corrisponde a quella dichiarata all'U.T.E. ed e' stata variata da un tipo più intensivo (es. orto, serre) ad uno meno intenso (es. seminativo), la superficie fondiaria di pertinenza sarà necessariamente riferita alla coltura in atto (tipo seminativo).

## **ART. 11 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

Fatte salve le disposizioni di cui ai successivi articoli, sono consentiti i seguenti interventi sulle costruzioni esistenti nelle zone agricole:

### **A) MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA, RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE.**

Sono ammessi tali interventi così' come definiti al precedente art.9.

### **B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.**

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, fatti salvi gli edifici di cui all'art.16 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico.

Il perimetro dei nuovi edifici dovrà sostanzialmente coincidere con quello degli edifici preesistenti.

Eventuali scostamenti saranno consentiti per gli ampliamenti ammessi, per documentate esigenze costruttive o per l'adeguamento del ricostruendo edificio alle norme previste per le altezze massime, le distanze dalle strade e dai confini ed i distacchi tra fabbricati nonché per riposizionare l'edificio su una più idonea ubicazione quando questo ricada in fregio alle strade ed alle zone umide o in prossimità di servitù di elettrodotto, cavidotto o similare.

Gli scostamenti di cui al comma precedente dovranno essere valutati coerentemente con l'obiettivo di salvaguardia dell'area agricola.

### C) AMPLIAMENTO.

1. Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, comprese quelle ricadenti in fregio alle strade ed alle zone umide di cui al successivo art.14, e' ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc.800.
2. Nel caso di cui all'art.8 - p.to 1, la facoltà di ampliamento deve essere applicata all'intero edificio, mentre nel caso di cui all'art.8 - p.to 2, deve essere applicata ad ogni singola parte o componente di edificio.
3. In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. E' ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua all'edificio purché rientrante nello stesso aggregato abitativo e purché tale utilizzazione si limiti a locali accessori dell'abitazione (cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse e similari).
4. Qualora, per documentati motivi costruttivi o di funzionalità del complesso edilizio, sia impossibile realizzare l'ampliamento nella parte rustica non contigua, l'ampliamento stesso andrà realizzato in aderenza al fabbricato residenziale.  
L'eventuale necessita' di conservare la destinazione d'uso della parte rustica contigua all'edificio, deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
5. Gli interventi edificatori di cui al presente articolo non potranno comunque dar luogo nella stessa casa di abitazione così come individuata all'ultimo comma dell'art. 8 a più di due unità abitative aventi superficie utile minima di rispettivi mq.50,00.
6. Nel caso di frazionamento dell'unità immobiliare esistente con ricavo di due unità abitative, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, e' elevato a mc.1.000 complessivi fermo restando il divieto, sancito dall'atto d'obbligo che dovrà precedere il permesso di costruire, di ampliare ulteriormente le unità abitative ricavate dal frazionamento.
7. Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n.21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso

l'esistente, e' elevato a mc.1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di mc.800 a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

## **ART. 12 - EDIFICABILITA' NELLE AREE CON PREESISTENZE - SECONDA CASA DI ABITAZIONE**

Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno cinque anni, e' consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc.600, purché:

- a) il fondo sia, da almeno dieci anni dalla data della richiesta, in possesso e/o in detenzione dal richiedente che lo conduce con la famiglia;
- b) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dal precedente art.10, nei casi di cui alle lettere a) e b) e almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere c) e d);
- c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- d) il nuovo volume residenziale sia realizzato, ove possibile, utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'abitazione esistente;
- e) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.



## ART. 13 - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

A) La costruzione di **annessi rustici**, come definiti dall'art.8, e' ammessa nei limiti di cui alla seguente tabella:

Estensione del fondo rustico	Interventi ammessi
Fino a 2.000 mq.	<p>Deposito attrezzi agricoli con superficie coperta massima di mq. 9.00, con le caratteristiche e modalità stabilite dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 89 del 27 ottobre 2000, (deposito attrezzi da giardino).</p> <p>Trattasi di intervento soggetto a Denuncia di inizio attività, nei casi previsti, o a Permesso di costruire.</p> <p>Non è necessario che l'istanza ed il progetto siano sottoscritti da un professionista abilitato all'esercizio della professione.</p>
Da 2.001 mq. a 5.000 mq.	<p>Deposito attrezzi agricoli con superficie coperta massima di mq. 30.00 e altezza massima di mt. 3.50, realizzati in struttura prevalentemente lignea, forma rettangolare e copertura a due falde.</p> <p>Trattasi di intervento soggetto a Permesso di costruzione.</p> <p>L'istanza ed il progetto dovranno essere sottoscritti da un professionista abilitato all'esercizio della professione.</p> <p>Non è necessaria la presentazione di una perizia agronomica.</p>
Oltre i 5.000 mq.	<p>Deposito attrezzi agricoli con dimensione nei limiti di una superficie lorda di pavimento (calcolata sui piani) pari all'1% del fondo rustico.</p> <p>Trattasi di intervento soggetto a Permesso di costruire.</p> <p>L'istanza dovrà essere sottoscritta da un professionista abilitato all'esercizio della professione.</p> <p>Dovrà essere presentata una perizia agronomica che dovrà dimostrare la convenienza economica, ovvero di una costruzione avente la caratteristica di miglioramento fondiario.</p>

I limiti dell'1% per fondi rustici superiori a 5.000 mq possono essere superati fino ad un massimo del 5% qualora il Dirigente competente, supportato dal parere della commissione edilizia integrata con la presenza di tecnici esperti nel settore agronomico, accerti la

fondatezza della richiesta dell'imprenditore agricolo a titolo principale in base alle reali necessità d'impresa.

I limiti del 5% di cui sopra possono essere ulteriormente superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente ispettorato provinciale per l'agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale il Permesso di costruire viene richiesto, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile e, indipendentemente dalla superficie del fondo, per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare, per i quali sarà cura dell'imprenditore attestare mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa a termini di legge, che l'allevamento sarà condotto esclusivamente mediante manodopera familiare.

Inoltre, salvo che per annessi con superficie coperta fino a 30.00 mq, e' di competenza esclusiva del Dirigente competente, supportato dal parere della Commissione Edilizia integrata con la presenza di tecnici esperti nel settore agronomico, decidere in relazione a ciascuna domanda se trattasi o meno di "annesso rustico", cioè di una costruzione avente il carattere di miglioramento fondiario.

Ai fini del rilascio del Permesso di costruire dovranno quindi sussistere, oltre al rapporto di copertura, le altre condizioni, parimenti vincolanti, relative alla convenienza economica, alla connessione con le specifiche esigenze del fondo ed alla idoneità tecnica.

B) E' ammessa la costruzione di fabbricati per **allevamenti zootecnici-industriali**, intesi nel senso che si tratti di allevamenti intensivi organizzati in forma industriale.

Al servizio dell'allevamento intensivo e' consentita la costruzione di una casa per il conduttore o per il custode nei limiti di mc.600; tale costruzione non e' ammessa in sopraelevazione agli interventi di cui al presente articolo.

Qualora si tratti di casa destinata al conduttore, il soggetto che richiede il permesso di costruire dovrà dimostrare che per la conduzione è necessaria l'attività lavorativa a tempo pieno.

Il rapporto di copertura per gli allevamenti zootecnici-industriali nonché per gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tab. A2 allegata alla L.R. 24.11.78 n°62.

C) I nuovi fabbricati per gli **insediamenti produttivi di tipo agro-industriali** dovranno essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo d previste dal vigente strumento urbanistico generale.

D) Le **serre** fisse sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza limiti relativi al rapporto di copertura. esse sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Le serre mobili, purché volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate senza obbligo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività e senza limiti di superficie, fermo restando l'obbligo, nelle zone vincolate di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. n. 490 del 29.10.1999.

Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo, è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere alla conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Si precisa che i permessi di costruire relativi ad annessi rustici, impianti per acquacoltura, agricoltura specializzata e allevamenti zootecnici possono essere rilasciate ad imprenditori agricoli a titolo principale e non, singoli ed associati.

Il soggetto che richiede il Permesso di costruire dovrà presentare la documentazione ai fini dell'esenzione o della riduzione del pagamento del contributo dovuto per il rilascio del permesso (art.88 Tab. A2.2 della L.R. n.61/1985).

## **ART. 14 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n.1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti al precedente art.9;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art.11 lett. c);
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte dal quale viene misurato il rispetto (strada, corso d'acqua ed altri previsti).

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione e' consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla lett. b) dell'art.11, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.10.

Per area agricola adiacente potrà intendersi un'area non necessariamente contigua in senso spaziale, ma in senso funzionale, dovendo comunque il nuovo edificio costituire un unico aggregato abitativo con altre costruzioni esistenti sul fondo.

## **ART. 15 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'**

All'atto del rilascio del Permesso di costruire per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 10, 12, viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dagli articoli precedenti.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 05.03.85 n°24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art.10, fatte salve le facoltà previste dall'art. 12.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

Tale vincolo e' costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti ed a cura e spese del titolare del permesso per le nuove costruzioni.

## **ART. 16 - TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI**

Sugli edifici, individuati alla tav. n°1 nonché nell'allegato 1/D di cui al precedente art.4, aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si possono eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici nel rispetto dei limiti volumetrici esistenti e delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso in residenza con il ricavo di più unità abitative per gli edifici adibiti originariamente ad altro uso, qualora tali interventi vadano, in ogni sua parte, ad armonizzare con la tipologia originaria.

Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art.24.

Valgono in ogni caso le norme maggiormente restrittive stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

L'Amministrazione comunale dovrà anch'essa obbligatoriamente sentire i consorzi di bonifica competenti, ogni qualvolta si tratti di sversare acque di scarico in canali consorziali e ciò al fine di garantire che qualità e quantità delle acque siano compatibili con eventuali destinazioni irrigue degli scoli, o più semplicemente con il sistema di scolo.

## **ART. 17 - TRACCIATI E COLLEGAMENTI VIARI**

Gli elementi viari individuati alla tav. n.2 di cui al precedente art.4 denominati "tracciati storici" devono, ove possibile, essere conservati

e/o ripristinati al fine di poterne leggere l'originaria fattezza e funzionalità.

Devono, inoltre, essere previsti la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

Eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze agro-silvo-pastorali, dovranno utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.

## **ART. 18 - FOGNATURE**

Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 10 maggio 1976, n.319 e circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo ed il parere del responsabile di settore U.L.S.S. di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; sono ammissibili e costituiscono "adeguato sistema" le forme di smaltimento evidenziate nell'allegato n.5 della delibera 4 febbraio 1977 (G.U. suppl. ord. 21.02.77 n.48) e cioè i pozzi neri, le vasche settiche tradizionali, le vasche settiche Imhof, la sub-irrigazione semplice o drenata e i pozzi assorbenti.

Le diverse forme andranno impiegate in relazione alle caratteristiche della zona e del sottosuolo e secondo il parere, obbligatorio non vincolante, del responsabile del settore igiene pubblica dell'U.L.S.S. competente.

Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'unità locale socio-sanitaria.

Gli impianti di smaltimento debbono venire progettati, realizzati e gestiti in conformità alle disposizioni della legge regionale 16 aprile 1985 n.33; sistema di smaltimento e anche lo spandimento sul terreno agricolo, con i limiti di cui alla delibera 8 maggio 1980 (G.U. 14.05.80 n.130) sempre con il parere, obbligatorio non vincolante, del responsabile settore igiene pubblica dell'U.L.S.S. competente.

Valgono in ogni caso le norme maggiormente restrittive stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

L'Amministrazione Comunale dovrà anch'essa obbligatoriamente sentire i consorzi di bonifica competenti, ogni qualvolta si tratti di versare acque di scarico in canali consorziali e ciò al fine di garantire che qualità e quantità delle acque siano compatibili con eventuali destinazioni irrigue degli scoli o più semplicemente con il sistema di scolo.

## **ART. 19 - ALTRI INTERVENTI**

Nelle zone agricole sono ammessi inoltre i seguenti interventi:

- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali canali, opere di difesa idrauliche e simili;
- impianti tecnici di modesta entità quali cabine tecnologiche e simili.
- impianti privati di rifornimento di carburante per attività in essere.

Sono altresì esclusi nuovi interventi relativi ad attività produttive di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui al D.M. 05.09.1994, industrie estrattive, cave, depositi di marmi, rottami e similari.

**TITOLO IV°**  
**NORME PER L'EDIFICAZIONE**



## **ART. 20 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE**

Ogni intervento edilizio in zona agricola, sia esso di nuova edificazione o di ampliamento o di quelli definiti al precedente art.9, dovrà essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, fatto salvo quanto normato specificatamente nei successivi articoli del presente paragrafo:

### **Pianta dell'edificio**

La pianta dell'edificio dovrà essere possibilmente di forma rettangolare e dovrà svilupparsi preferibilmente in lunghezza piuttosto che in larghezza, con accesso da uno dei due lati maggiori; e' ammessa la teggia, per ricovero attrezzi nella sequenza abitazione-rustico-teggia, oppure staccata dall'edificio abitativo.

### **Numero dei piani**

Il numero dei piani non dovrà essere superiore a due fuori terra.

### **Tetto**

Il tetto dovrà essere a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30 ed il 40%.

Si escludono le coperture piane (orizzontali, a terrazza e simili). Non sono ammessi abbaini in copertura.

### **Manto di copertura**

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppo o simile di cotto a colorazione naturale, tranne che per gli annessi che siano realizzati in struttura prevalentemente lignea ai sensi dell'art. 13.

### **Camini**

I camini, se previsti esternamente, dovranno risaltare dalle murature con sporgenza adeguata ed essere opportunamente sagomati con strombatura alla base, nonché dovranno essere possibilmente orientati a nord.

La parte terminale della canna fumaria dovrà essere realizzata o rivestita se prefabbricata, con mattoni intonacati ed il comignolo dovrà avere forme tipiche del luogo quali a "dado", a "lancia", a "paletta", a "forchetta" ed a "campana".

Sono, ovviamente, consentite canne fumarie interne con la parte terminale ed il comignolo realizzati come sopra precisato.

Non sono altresì consentite esternamente parti terminali di sfiati e camini realizzate in eternit, fibrocemento o similari.

### **Cornici di gronda**

La cornice di gronda dovrà essere impostata in linea rispetto l'estradosso del solaio dell'ultimo piano, potrà sporgere dalle murature per un massimo di 50 cm. sui lati maggiori dell'edificio e per un massimo di 30 cm. sui lati minori oltre lo sviluppo del canale di gronda o della scossalina perimetrale; dovrà essere raccordata al muro possibilmente in modo da determinare continuità con la parete a mezzo di mattoni con sporgenza graduale o con altre modanature tipiche (liste o similari).

### **Gronde**

La gronda dovrà avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto nonché essere a vista; i pluviali dovranno essere di sezione circolare e dovranno essere posizionati vicino agli angoli del fabbricato.

E' vietato, sia per le gronde che per i pluviali, l'uso della plastica.

### **Porticati**

E' consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale; possibilmente dovranno essere orientati a sud.

### **Aggetti**

Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere che fuoriescano dal volume del fabbricato quali poggiosi, terrazze, pensiline ed altri elementi a sbalzo.

Potranno essere consentite eventuali tettoie aventi dimensioni massime di mq.3,00 con funzione di riparo e protezione, specie del piano terra, dagli eventi atmosferici.

Potranno essere consentite eventuali tende da sole in materiale non plastico.

Sono, inoltre, vietate scale e rampe esterne di qualsiasi genere.

### **Forometria**

La forometria, nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quella tradizionale, dovrà rispettare i seguenti tipi:

- a) gli archi dei portici saranno realizzati a tutto sesto o ad arco ribassato ad eccezione della parte rustica dove potranno essere anche architravati;
- b) gli ingressi dovranno essere rettangolari-architravati o ad arco;
- c) le finestre (ed i rimanenti fori) dovranno essere rettangolari o quadrate: sono consentiti anche fori ad arco ed ovali se correttamente inseriti nel contesto prospettico.

### **Serramenti**

I serramenti dovranno essere obbligatoriamente in legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo ad anta (preferibilmente a doppio battente) pieghevoli esternamente.

Sono assolutamente vietati gli avvolgibili (persiane), i serramenti metallici o in materiale plastico, comprese controfinestrature di qualsiasi genere; serramenti metallici potranno essere permessi esclusivamente per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) preferibilmente con rivestimento esterno a vista in legno.

### **Intonaci**

Gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni "a vista" dovranno essere realizzati in mattone tradizionale lavorato a giunto chiuso.

I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige ed al rosato, con risalto di tono più scuro per gli oscuri (verde o marrone tipici); nel caso di edifici di particolare pregio in cui vi siano tracce autentiche di colore, dovrà essere mantenuta la tinteggiatura originaria.

La tinta dovrà essere estesa su tutte le superfici murarie esterne; non sono ammesse tinte diverse nello stesso edificio.

### **Quota campagna**

L'abitazione a piano terra dovrà essere collocata a più 30cm. dalla quota campagna esistente; in presenza di fondo baulato, si assumerà quale quota di riferimento la media fra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo.

## **Dislivelli del terreno**

E' vietata in modo assoluto qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna.  
Non sono ammessi terrapieni di contorno all'edificio.

## **Aree verdi**

E' possibile prevedere la messa a dimora di piante, siano esse alberi od arbusti, la cui scelta si uniformerà al criterio di proporre piante tipicamente locali.

Le piante esistenti vanno mantenute, salvo quelle incongruenti o gravemente malate.

L'intervento sul fondo dovrà garantire un ordinato deflusso delle acque meteoriche, nonché il rispetto della vegetazione esistente e delle eventuali servitù di transito.

Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate.

## **Recinzioni**

Le recinzioni fronte strada o in adiacenza all'edificio principale saranno realizzate, ove possibile, con mattoni faccia a vista aventi copertina in laterizio e, comunque, in armonia con il contesto esistente.

Rimane vietato realizzare recinzioni a tutta altezza in calcestruzzo.

Negli altri casi saranno realizzate con rete metallica plastificata verde direttamente sul terreno o su zoccolo di altezza massima 40 cm. con addossata, ove possibile, siepe sempreverde.

L'altezza massima consentita per le recinzioni, fatte salve particolari necessita' per cancelli d'ingresso, è di mt.1,50.

## **Autorimesse**

Ogni unita' abitativa autonoma dovrà avere almeno una autorimessa di mq.15,00.

Le autorimesse dovranno essere realizzate fuori terra e, se possibile, dovranno essere inserite nel corpo di fabbrica dell'abitazione stessa.

## **Locali e costruzioni accessorie dell'abitazione**

I locali accessori (cantine, magazzini, ripostigli e similari) comprese le autorimesse, potranno essere costruiti, solo nel caso dell'impossibilità di aggregazione, anche separati dall'abitazione e posizionati in modo razionale ed equilibrato compositivamente.

I materiali impiegati saranno identici a quelli della abitazione, sia per la muratura perimetrale che per la copertura; identiche saranno le finiture esterne ed il colore.

I locali accessori potranno essere realizzati anche interrati, a condizione che il collegamento con il piano terreno avvenga unicamente a mezzo di scale interne all'edificio principale.

## ART. 21 - NUOVE COSTRUZIONI AD USO RESIDENZIALE

In caso di nuove edificazioni previste agli artt. 10 e 12 e nei casi di demolizione e ricostruzione previsti all'art. 11 lett. b), dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

### A) Tipologia edilizia:

edifici di tipo isolato costituiti da una sola unita' abitativa; nel caso di edifici demoliti e ricostruiti potranno essere mantenute le caratteristiche tipologiche originarie, anche per numero di unita' immobiliari;

### B) Aggregazioni:

e' consentita l'aggregazione di due o tre edifici purché allineati lungo un'asse principale posto conformemente a quello degli edifici "storici" della zona in cui si realizza l'intervento;

### C) Ubicazione:

dovrà essere verificata con particolare cura dalla Commissione Edilizia, evitando che la nuova edificazione vada ad intaccare le visuali di rilevanti complessi ambientali.

Dovranno, inoltre, essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- **altezza massima:** ml.6,50
- **distanza dalle strade:** non inferiore a ml.40,00 per strade statali, a ml.30,00 per strade provinciali, a ml.20,00 per strade comunali e a ml.10,00 per strade vicinali ed interpoderali e comunque gravate di pubblico passaggio;
- **distanza dai confini:** non inferiore a ml. 10,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;
- **distacco tra fabbricati:** non inferiore a ml.10,00.

E' ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie (cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse) in aderenza ad edifici della stessa proprietà.

E' ammessa, per accordo tra confinanti, la costruzione a confine o in aderenza con altre abitazioni o con annessi non inquinanti.

## ART. 22 - AMPLIAMENTI AD USO RESIDENZIALE

In caso di ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

Gli ampliamenti si svilupperanno nel seguente modo:

- a) in prosecuzione del fianco dell'abitazione esistente per altezze uguali o minori al colmo del tetto originario e con la stessa pendenza di falda;
- b) lungo il lato maggiore dell'abitazione esistente per altezze uguali o minori al colmo del tetto originario e con la stessa pendenza di falda;
- c) in sopraelevazione lungo il perimetro dell'edificio esistente.

La parte costruita in ampliamento dovrà avere le stesse caratteristiche edilizie e formali dell'edificio esistente anche in deroga, qualora l'adeguamento risulti incompatibile, a quanto previsto dal precedente art.20.

Lo stesso dicasi nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale ed unificare la "lettura" del fabbricato.

Comunque tutti gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.

Dovranno, inoltre, essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- **altezza massima:** ml. 6,50;
- **distanza dalle strade:** non inferiore a ml.40,00 per strade statali, a ml.30,00 per strade provinciali, a ml.20,00 per strade comunali e a ml.10,00 per strade vicinali ed interpoderali e comunque gravate di pubblico passaggio;
- **distanza dai confini:** ml.5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico,

registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;

- **distacco tra fabbricati:** ml.10,00.

E' ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie (cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse) in aderenza ad edifici della stessa proprietà.

E' ammessa, per accordo tra confinanti, la costruzione a confine o in aderenza con altre abitazioni o con annessi non inquinanti.

## **ART. 23 - NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI DI ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

In caso di nuove edificazioni ed ampliamenti ai sensi del precedente art.13 dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate **nonché le prescrizioni di cui alla deliberazione della G.R.V. n.7949 del 22.12.89 (vedi allegato) che, per quanto in contrasto, prevalgono sulle seguenti norme.**

Per gli interventi di cui al presente articolo e' ammessa deroga a quanto previsto dall'art.20 per documentate esigenze tecnologiche e funzionali dei nuovi insediamenti.

### **A) ANNESSI RUSTICI**

Le nuove edificazioni potranno far corpo unico con la parte residenziale e dovranno essere realizzate con le medesime prescrizioni.

Dette costruzioni, se realizzate in aderenza alla parte abitativa, dovranno essere chiaramente divise da una muratura verticale ed avere unita' edilizie a se stanti.

Dovrà essere verificata con particolare cura dalla commissione edilizia l'ubicazione della nuova edificazione, al fine che questa non vada ad intaccare le visuali di rilevanti complessi ambientali nonché, in caso di ampliamento, che questo risulti in armonia con le preesistenze al fine di ottenere un nuovo manufatto che, nella sua globalità, risulti organicamente definito.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- **altezza massima:** ml.6,50;  
saranno ammesse altezze maggiori in caso di comprovate necessita' funzionali (silos, serbatoi e similari);

- **distanza dalle strade:** non inferiore a ml.40,00 per strade statali, a ml.30,00 per strade provinciali, a ml.20,00 per strade comunali e a ml.10,00 per strade vicinali ed interpoderali e comunque gravate di pubblico passaggio;  
non inferiore a ml.40,00 per strade di qualsiasi tipo nel caso di porcili, stalle e concimaie;
- **distanza dai confini:** non inferiore a ml.10,00 per rustici e piccoli allevamenti e relative concimaie per uso familiare (consumo domestico); non inferiore a ml.30,00 per porcili, stalle e concimaie; e' ammessa, per accordo tra confinanti, la costruzione a confine o in aderenza con abitazioni o con altri annessi purché non inquinanti (stalle, allevamenti, concimaie e similari); distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;
- **distacco tra fabbricati:** non inferiore a ml.10,00; non inferiore a ml.30,00 per porcili, stalle e concimaie da edifici ad uso residenziale; non inferiore a ml.10,00 per piccoli allevamenti per uso familiare da edifici ad uso residenziale;

## B) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- **altezza massima:** ml.5,00 per bovini, suini, polli, oche, tacchini e similari; saranno permesse maggiori altezze per documentate esigenze tecnologiche;  
ml.6,50 per eventuale abitazione;
- **distanza dalla strada:** non inferiore a ml.50,00;
- **distanza dai confini:** non inferiore a ml.50,00; per la casa di abitazione ed i rustici rurali non inferiore a ml.10,00;
- **distacco tra fabbricati:** non inferiore a ml.10,00 tra i vari corpi di fabbrica dell'allevamento; non inferiore a ml.30,00 dalla eventuale casa di abitazione del custode o conduttore; non inferiore a ml.60,00 da singole abitazioni esistenti; non inferiore a ml.200,00 da abitazioni esistenti nel caso di allevamenti di suini e avicunicoli. Detti fabbricati dovranno mantenere una distanza dai limiti delle zone territoriali omogenee A, B, C, F: non inferiore a ml.500,00 per allevamenti suini; non inferiore a ml.300,00 per allevamenti avicunicoli; non inferiore a ml.200,00 per allevamenti bovini. Dovranno inoltre distare almeno ml.500,00 dalle aree di rispetto delle sorgenti a scopo idropotabile.



Gli impianti di acquacoltura dovranno distare almeno ml.50,00 dai confini di proprietà nonché ml.200,00 dai limiti delle zone territoriali omogenee A, B, C, F.  
(segue allegato Delib. G.R.V. n.7949/89).

## **ART. 24 - EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO**

### **(ART.10 - L.R. 05.03.85 N.24)**

Gli edifici di particolare pregio di cui al precedente art.16 dovranno rispettare le prescrizioni di seguito riportate.

La progettazione relativa agli interventi su tali edifici dovrà:

- a) essere corredata da una approfondita e documentata analisi storico-critica della tipologia del manufatto e delle trasformazioni subite, al fine di recuperare, ripristinare e conservare correttamente tutti gli elementi tipologici e formali autentici dell'edificio;
- b) prevedere la demolizione delle parti in forte contrasto con la tipologia originaria (superfetazioni, tamponamenti di archi di portico e similari); e' ammessa, comunque, la ricostruzione delle superfetazioni di epoca recente nonché delle parti in condizioni di rudere purché ciò avvenga in perfetta armonia con le preesistenze storiche;
- c) avvenire unitariamente se in presenza di più edifici facenti parte di un unico complesso e potrà essere realizzata per stralci funzionali espressamente individuati sugli elaborati progettuali;
- d) prevedere la definitiva sistemazione delle aree di pertinenza sulle quali sarà vietata ogni edificazione che possa compromettere la caratteristica di bene culturale e le condizioni paesaggistico-ambientali.

Ogni intervento edilizio su tali edifici dovrà rispettare i seguenti criteri generali che, in caso di contrasto, prevalgono sulle prescrizioni di cui all'art.20:

- a) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
- b) solai ed orditura di copertura alla stessa quota di imposta dell'esistente; dovranno essere mantenuti o ripristinati in legno,

salvo comprovate necessita' tecniche derivanti dall'adeguamento a prescrizioni normative;

- c) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe, nonché il trattamento con prodotti protettivi (deumidificanti e similari);
- d) mantenimento dell'andamento, delle pendenze e dei materiali di copertura tradizionali;
- e) eventuali locali accessori (cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse) ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati prioritariamente nel sottosuolo e opportunamente ricoperti di terreno di riporto;
- f) eventuali elementi preesistenti quali patare, iscrizioni, tracce di fori e similari dovranno essere conservati e messi in risalto con tecniche adeguate;
- g) eventuali elementi interni originari quali scale, pavimenti, camini ed altri dovranno essere ripristinati e conservati.

#### **ART. 25 - EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO (TRASFORMATI)**

Negli edifici individuati alla tav. n.1 di cui al precedente art.4 con la dicitura "trasformati" sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art.16, ampliamenti volumetrici determinati esclusivamente da comprovate esigenze tecniche in merito a necessita' di manutenzioni e/o adeguamenti igienici, tecnologici e strutturali.

Nel caso tali edifici presentassero contiguamente parti costruite in epoche successive ed in contrasto rispetto l'impianto originario saranno ammessi, solo per le parti evidenziate, interventi di ristrutturazione edilizia rivolti ad un miglioramento tipologico e formale dell'edificio nel suo complesso.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.20.

#### **ART. 26 - EDIFICI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

Ai fini del recupero degli edifici individuati alla tav. n.6 di cui al precedente art.4, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze, con il ricavo di più unità abitative;
- attività produttive agricole a carattere "artigianale";
- attività di servizio all'agricoltura;
- magazzini e depositi di prodotti agricoli, anche a carattere commerciale.

Il recupero di tali edifici e' subordinato alla redazione di un progetto unitario, da realizzare anche per stralci funzionali, che preveda la perimetrazione di un adeguato lotto di pertinenza rispetto il tipo di intervento proposto nonché la sistemazione delle aree esterne e la destinazione funzionale degli spazi scoperti.

Nel caso tali edifici fossero anche individuati come "di particolare pregio", prevalgono le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 fatto salvo quanto previsto all'ultimo comma dell'art.7

#### **ART. 27 - EDIFICI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA MA CON ESSA COMPATIBILE**

Per tutti gli edifici individuati nella tav. n.6 di cui al precedente art.4, indipendentemente dalla sottozona di appartenenza, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.11 lett. a), fatti salvi eventuali ampliamenti ai sensi della L.R. 05.03.1987 n.11.

Il Sindaco potrà imporre l'uso di particolari accorgimenti tecnici atti ad eliminare eventuali inconvenienti in relazione alla produzione di rumori od odori molesti.

In tal caso gli interventi ammessi dal presente articolo potranno essere assentiti solo in presenza di apposita impegnativa del titolare dell'attività a realizzare in via preventiva tali prescrizioni.

**TITOLO IV°**  
**INDIRIZZI URBANISTICI**

## **ART. 29 - SUDDIVISIONE IN SOTTOZONE**

Le zone agricole comunali sono suddivise nelle seguenti sottozone, come evidenziato nella tav. n.6 di cui all'art.4:

### **A) SOTTOZONE E1**

Sono aree di massima tutela, caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione-ricostruzione ed ampliamento con le modalità di cui all'art.11;
- costruzione di annessi rustici con le modalità di cui all'art.13 a), nonché di serre con le modalità di cui all'art.13 d);
- interventi sugli edifici in fregio alle strade ed alle zone umide con le modalità di cui all'art.14.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate entro il perimetro degli aggregati abitativi come definiti all'art.8, o adiacenti ad edifici già esistenti.

Non e' ammessa la costruzione di nuove residenze rurali. non e' ammessa l'apertura di nuove cave o discariche.

### **B) SOTTOZONE E4/A**

Sono aree rurali di vecchia e nuova formazione adiacenti alla sottozona E1.

Gli interventi ammessi sono gli stessi previsti per la sottozona e1 di cui al precedente p.to A), ai quali si aggiunge:

- edificazione di una nuova casa di abitazione con le modalità di cui al precedente art.10; al fine del computo delle superfici minime di cui al 1° co. - p.to 3) dell'art.10 sarà considerata la totale estensione del fondo rustico corrispondente.

### **C) SOTTOZONE E2**

Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione-ricostruzione ed ampliamento con le modalità di cui all'art.11;
- costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli con le modalità di cui all'art.13;
- interventi sugli edifici in fregio alle strade ed alle zone umide con le modalità di cui all'art.14;
- edificazione di una nuova casa di abitazione con le modalità di cui all'art.10;

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate entro il perimetro dei nuclei rurali esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi o in aree contigue ad edifici preesistenti.

Non è ammessa l'edificazione della seconda casa di abitazione.

Non e' ammessa l'apertura di nuove cave o discariche.

Per le aree di cava denominate "dei Ratti" e "mulino Ca' Bembo", così come individuate e perimetrare dall'amministrazione comunale ai sensi dell'art.35 della L.R. 07.09.82 n.44, sono consentiti interventi di recupero ambientale finalizzati all'uso dei bacini a pesca sportiva o comunque alla creazione di zone ricettive in termini sportivo-ricreativi.

Sara' consentita la realizzazione di nuove volumetrie di servizio nel rispetto, ove possibile, del precedente art.20 e comunque per una volumetria massima complessiva, compreso l'esistente, di mc.400.

Le nuove volumetrie dovranno rispettare i parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente art.22, ad esclusione dell'altezza massima che non potrà essere superiore a ml.3,50.

Gli interventi saranno ammessi solo se in presenza di un progetto unitario che preveda un complessivo e razionale utilizzo di tali aree.

Sara' facoltà dell'Amm.ne Comunale subordinare l'autorizzazione dell'intervento all'utilizzo pubblico di alcuni spazi sportivo-ricreativi, mediante la stipula di una convenzione.

#### E) SOTTOZONE E4

Sono aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative ed utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Gli interventi ammessi sono gli stessi previsti per la sottozona E2 di cui al precedente p.to c), ad esclusione di quelli previsti all'art.13 lett. b).

Sono, inoltre, ammessi:

- ampliamenti volumetrici finalizzati esclusivamente alla dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne ed ogni altro adeguamento dell'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Saranno consentiti, ove non arrechino pregiudizio all'igiene, al decoro ed alla sicurezza della zona:

- negozi e pubblici esercizi di prima necessita';
- servizi pubblici (Telecom, Enel, Pronto soccorso e simili).

### **ART. 30 - ZONA E1 DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

Su tali zone, individuate nella tav.n.6 del precedente art.4, per una profondità di 50 mt. dal piede dell'argine, sono consentiti solo gli interventi e la disciplina di cui al precedente art.14.

Sono comunque consentite eventuali opere di sistemazione idrogeologica ed attrezzature tecnologiche connesse.

Tali zone sono riservate per il tempo libero e per le attività ricreative compreso lo sport non competitivo.

Nelle zone individuate dovranno essere conservate tutte le essenze arboree esistenti purché non infestanti; particolare cura dovrà essere osservata nella sostituzione delle specie pregiate venute meno a causa di eventi naturali (fatiscenza, vecchiaia): dovranno, in tal caso, essere rimesse a dimora essenze compatibili e locali.

Su tali zone dovrà essere assicurata l'accessibilità e la percorribilità su percorsi pedonali e ciclabili nell'ambito di un piano attuativo da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale.

Tale Piano dovrà individuare adeguati spazi per la sosta e il riposo, nonché zone attrezzate per lo svago e lo sport non competitivo (ad es. "percorsi vita").

Nell'ambito del piano di tali aree potranno essere previste attrezzature di modesta entità direttamente collegate alle attività anzidette purché non contrastino con le funzioni di salvaguardia, restauro ed integrazione del patrimonio naturalistico ed ambientale.

La funzione pubblica di tali aree dovrà essere garantita da apposita convenzione con la quale dovranno essere fissati modalità e tempi di esecuzione di eventuali opere da parte dei privati o del Comune.

In particolare tale convenzione dovrà fissare anche i criteri necessari al fine di garantire la protezione di tutte le aree sia pubbliche che di uso pubblico.



**TITOLO VI°**  
**NORME FINALI**

## **ART. 31 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti al precedente art.9 e' obbligatorio da parte del titolare presentare una comunicazione al sindaco in carta semplice da inviare trenta giorni prima dell'inizio dei lavori; a tale comunicazione dovrà essere allegata la documentazione esplicativa del tipo di intervento (materiali di finitura, tinte e similari), al fine di garantire l'osservanza delle prescrizioni di cui al precedente art.20.

Oltre a quanto disposto dall'art.1 del Regolamento Edilizio e fatte salve le disposizioni di cui al precedente art.24, si prescrive che per qualsiasi tipo di intervento in zona agricola vengano presentati i seguenti allegati:

- una o più planimetrie in scala adeguata al fine di evidenziare tutto il fondo rustico, così come definito dall'art.8; dovranno distinguersi le superfici con le varie colture, i fabbricati e la loro destinazione d'uso;
- elaborati grafici in numero e qualità sufficiente per evidenziare dettagliatamente sia quanto esistente che in progetto; in particolare saranno prodotti piante, prospetti, sezioni, particolari architettonici (anche in foto per gli edifici esistenti), sia degli edifici esistenti che in progetto; per l'area scoperta si descriveranno tutti gli ennessi esistenti e previsti, le recinzioni (tipo, altezza), le alberature principali, le distanze, etc. con planimetria in scala 1:200/1:500; gli elaborati dovranno specificare dettagliatamente le tecniche costruttive ed i materiali impiegati nonché quanto necessario ad esplicitare se l'intervento proposto risulta in armonia con le prescrizioni di cui all'art.20;
- una adeguata documentazione fotografica, in copia unica a colori formato 10x15, riprendente tutti i lati dell'edificio nonché la superficie scoperta, che va maggiormente documentata nel caso di nuova costruzione su area libera o se pertinenza di edificio di cui al precedente art.24; in planimetria saranno indicati i punti di presa fotografica; nel caso di edifici confinanti-contigui, si prescrive di presentare documentazione fotografica a colori riprodotte anche tali edifici.

## **ART. 32 - ULTERIORI RIFERIMENTI NORMATIVI**

Per quanto non normato, facciasi riferimento alla vigente normativa comunale, regionale e nazionale.

## **ART. 33 - VINCOLI ESISTENTI**

Gli interventi di cui alle presenti norme sono in ogni caso subordinati al rispetto dei vincoli e delle prescrizioni vigenti per la tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale e idrogeologica del territorio.

## **ART. 34 - NORME ABROGATE**

Con l'entrata in vigore delle presenti norme non troveranno più applicazione per le zone oggetto della presente V.P.R.G.C. gli articoli n.22 - tit. I°, II°, III°, IV°, V°, VI°, VII°, VIII°, IX°, X° ed art.27 - ultimo comma delle norme di attuazione - varianti 1983, nonché le altre prescrizioni del R.E. e delle N.T.A. in contrasto con le presenti norme.

E' aggiunta alla tav. n.5 "Viabilità e Zonizzazione" (scala 1:5000) di cui alla V.P.R.G.C. vigente, la tavola n.6 di cui al precedente art.4 che individua la variante alle zone agricole nel contesto della strumentazione urbanistica generale.