

INDICE

	pag.
Art. 1 - Zona E - AGRICOLA	2
Art. 2 - Sottozona E1	6
Art. 3 - Sottozona E2	10
Art. 4 - Sottozona E3	16
Art. 5 - Sottozona E4	22
Art. 6 - Impianti di acqua coltura	25
Art. 7 - Edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85	25
Art. 8 - Destinazione d'uso degli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.	28
Art. 9 - Edifici tutelati ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089	29
Art. 10 - Edifici esistenti aventi destinazione agrituristica o diversa da quella agricola ma compatibile con le attività agricole	29
Art. 11 - Modalità delle trasformazioni consentite per gli edifici di valore storico-ambientale, vincolati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85	30
Art. 12 - Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale	31
Art. 13 – Sottozona E5 - Zona di rimboschimento e formazione del bosco planiziale	34

ART.1 - ZONA “E” AGRICOLA.

Il territorio agricolo del Comune di PORTO TOLLE è suddiviso in distinte sottozone classificate, a norma della Legge Regionale 24/85 in E1-E2-E3-E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto di tutela ed edificabilità delle zone agricole che si compone dei seguenti elaborati di progetto:

- **Da Tav. 13.4.1 a Tav. 13.4.7** - Zonizzazione scala 1:10.000
- Edifici di valore ambientale vincolati art. 10 Legge Regionale 24/85.
- Corti ed edifici di valore ambientale vincolati art. 10 Legge Regionale 24/85.
- Norme Tecniche di attuazione.
- Relazione Tecnica.

Destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale, a seguito di appositi Piani Attuativi, per il riuso dei manufatti non più funzionali all'attività agricola, limitatamente alla formazione di attrezzature ricettive, di agriturismo, di ristorazione e/o per il tempo libero fatte salve diverse indicazioni limitatamente alle zone E3 ed E4. In tali casi i progetti di riutilizzo dovranno prevedere la presenza degli standard urbanistici primari (verde e parcheggi), con vincolo di destinazione ad uso pubblico, nelle quantità minime derivanti dalle destinazioni d'uso previste con il progetto di riutilizzo. Anche in tali casi i progetti di riutilizzo dovranno attenersi alle prescrizioni edilizie di cui al successivo art. 12.

Per gli edifici di rilevante valore architettonico o ambientale censiti come tali dal Piano le modalità di intervento sono quelle previste con gli specifici gradi di protezione assegnati a ciascun edificio e definite al successivo art. 7.

Oltre alle prescrizioni sopraccitate relative alle costruzioni esistenti, entro i limiti definiti per le singole zone dalle presenti norme, nel territorio agricolo sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a) la costruzione di abitazioni ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 24/85;
- b) la costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della predetta L.R. n. 24;
- c) il restauro e l'ampliamento di costruzioni preesistenti, ai sensi degli art. 4, 5 e 7 della stessa L.R. nonché delle specifiche indicazioni previste

per gli edifici di valore architettonico o ambientale;

d) la costruzione, il restauro e l'ampliamento di tutti gli altri edifici funzionali a:

- aziende agricole;
- insediamenti di tipo agro-industriale;
- allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura, sia aziendali che industriali;
- agriturismo;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

L'individuazione, ai fini edificatori, della qualità colturale dei terreni è quella risultante dalla certificazione dell'Ufficio Tecnico Erariale. Detta certificazione deve essere presentata all'atto della richiesta di **permesso di costruire** e deve essere riferita ad almeno tre anni prima della richiesta medesima, fatte salve le modifiche alle qualità delle colture introdotte nel fondo rustico in data successiva, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonali o di un piano di sviluppo aziendale approvato dall'IPA.

Qualora lo stato delle colture, riferito a tre anni prima della richiesta di **permesso di costruire** sia difforme da quello censito dall'U.T.E., rimane applicabile quanto previsto al penultimo comma dell'art. 3 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24.

Per ogni intervento edilizio previsto entro un raggio di m 100 da manufatti di carattere storico e/o ambientale, di cui all'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24 così come individuati nell'apposita cartografia di Piano, la domanda deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione grafica e fotografica, volta ad illustrare e ad evidenziare quali nuovi rapporti questo progetto istituisca con l'ambiente circostante. In tutte le zone E è escluso l'insediamento e l'ampliamento delle industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/11/1981, delle cave e delle industrie estrattive, delle discariche, dei depositi di materiali, salvo quanto disposto nei successivi articoli e quanto previsto da specifici piani di settore.

1. EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE.

Per le nuove edificazioni residenziali le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici che vengono eretti all'interno di queste zone devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24 e secondo le ulteriori indicazioni fornite dalle presenti norme.

2. ADEGUAMENTO DEI VANI ABITABILI NELLE ZONE AGRICOLE.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, è sempre consentito e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, fatte salve diverse indicazioni relative agli edifici di rilevante valore architettonico.

3. AREE PIANTUMATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE.

La superficie di queste aree non deve essere inferiore ad almeno cinque volte quella del sedime del fabbricato esistente o da costruire e deve essere caratterizzata dalla presenza di almeno tre piante autoctone ogni 100 m².

Ogni domanda di **permesso di costruire** per trasformazioni inerenti edifici esistenti, che insistano su lotti aventi requisiti di superficie non sufficienti, **devono prevedere un numero** di piante autoctone deve essere proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

4. ANNESSI RUSTICI.

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole zone, è ammessa la costruzione di annessi rustici, di cui al comma e) dell'art. 2 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24, nel rispetto di quanto stabilito nell'art. 6 della stessa legge.

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24.

Caratteristiche tipologiche e costruttive, rapporti parametrici, materiali, dovranno essere rispondenti a quanto precisato dalle presenti norme all'art. 12 in ordine alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale.

5. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO E/O INDUSTRIALE.

Entro i limiti specificati nella normativa delle singole zone, è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici di tipo industriale, di cui al comma g) dell'art. 6 della stessa legge e le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza = 10.000 m²., costituente un'unica forma geometrica;
- indice di utilizzazione fondiaria = 0,2 m²./m².;
- altezza massima dei corpi di fabbrica = m 7,50;

- le distanze minime secondo le previsioni di cui alla D.G.R. 7949/89, tali distanze devono essere osservate anche rispetto alle zone E4

6. AREE PIANTUMATE DI PERTINENZA DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI, AZIENDALI O INDUSTRIALI, DEGLI ANNESSI RUSTICI, DEGLI INSEDIAMENTI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALE.

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 3 volte la superficie del sedime del fabbricato di progetto. Nel caso di interventi su impianti esistenti o di ampliamenti degli stessi che insistono su lotti aventi requisiti di superficie non sufficienti, deve essere presentata richiesta di deroga. Dovrà essere prevista la piantumazione di tali aree con almeno tre piante autoctone ogni 100 m².

I manufatti di pertinenza di allevamenti zootecnici e di insediamenti di tipo agro-industriale devono essere circondati da filari o piante di essenze autoctone. In tal caso le piante devono succedersi ad intervalli regolari non superiori a m 7,00.

7. AMPLIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle zone agricole devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Nel caso di edifici esistenti le cui altezze dei piani siano inferiori al minimo prescritto dalle leggi vigenti in materia igienico-sanitaria, per gli stessi è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento del minimo, senza che questo costituisca aumento di volume, distanza dai confini e dai fabbricati.

Anche per tali interventi valgono le indicazioni di cui all'art. 12 relative alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale.

Per gli edifici sottoposti a gradi di protezione valgono le inoltre le specifiche norme previste.

8. ATTIVITA' COMMERCIALI E SIMILARI CONNESSE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Limitatamente alle zone E3 ed E4, nel recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola solo entro i limiti previsti dalle specifiche norme di zona e nei casi previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi.

Per attuare tali trasformazioni dovranno essere predisposti Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, e dovranno essere realizzati gli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e dalla L.R. 27 giugno 1985, n. 61.

Le zone su cui insistono gli edifici oggetto della trasformazione d'uso sono automaticamente dichiarate degradate, ai sensi del primo comma dell'art. 15 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, con l'atto del Consiglio Comunale che delibera i perimetri dell'ambito territoriale dello stesso piano di recupero.

9. NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri).

Qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

10. POSTO AUTO.

Il posto auto può essere previsto sia internamente agli edifici residenziali, che essere ricavato internamente agli annessi rustici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo (in questo caso non va computato come volumetria residenziale), oltre ad essere organizzato su un'area esterna di proprietà appositamente dedicata.

ART. 2 - SOTTOZONA E1

Trattasi di aree pregiate non prevalentemente o esclusivamente per i caratteri produttivi delle stesse quanto essenzialmente per i loro caratteri ambientali.

Tali aree si presentano infatti come caratterizzate da un paesaggio agrario particolarmente conservato e comprendono anche tutte le aziende vallive e/o attività di acquacoltura che sono assimilate alle agricole.

Esse richiedono quindi indirizzi di massima tutela al fine di salvaguardarne le particolari caratteristiche sia paesistiche che agricolo-produttive.

Per i fabbricati esistenti su queste superfici vengono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089 quanto previsto dal successivo articolo 9;

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 24/85 quanto previsto dai successivi articoli 8 e 11;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne;
- la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- le serre anche fisse purché prive di strutture murarie fuori terra.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi edifici sia di tipo abitativo che di annessi rustici;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- gli ampliamenti non per adeguamento igienico sanitario;
- le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra.

Andranno salvaguardate e preservate le esistenti piantate non finalizzate a produzione ed il generale assetto della esistente sistemazione idraulico-agraria dei terreni.

In particolare vanno preservati i sistemi di piantumazione esistenti. Relativamente a tali elementi naturali, gli stessi potranno essere soltanto sostituiti laddove ricorrano motivi di carattere fitosanitario che obblighino l'abbattimento delle essenze esistenti. La sostituzione di norma avverrà utilizzando le stesse essenze rimosse.

Casi di sostituzione comunque attuati con essenze autoctone e tipiche del paesaggio agrario storico locale possono essere consentite in presenza di precise motivazioni.

Per quanto riguarda le valli da pesca si fa riferimento a quanto riportato all'art. 10 del P.d.A.

1. AMPLIAMENTI PER LA RESIDENZA, PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI, PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E PER LA COPERTURA DI SCALE ESTERNE

Sono consentiti ampliamenti delle residenze esistenti stabilmente abitate da almeno sette anni fino a un volume massimo, compreso l'esistente di m³ 800.

L'ampliamento sarà sempre possibile se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici. Se invece ci sono annessi rustici dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, semprechè non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso l'utilizzazione della parte rustica è da intendersi limitatamente al recupero della cubatura necessaria all'ampliamento senza dover ricorrere all'utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;

Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto si applicano le modalità ed i limiti di cui alla lettera c) dell'art. 7 della L.R. n. 24/85.

Gli adeguamenti igienico-sanitari, la dotazione di servizi igienici la copertura di scale esterne, sono sempre ammessi, anche nelle fasce di rispetto.

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la chiusura di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio. L'adeguamento igienico-sanitario, la costruzione di servizi igienici e la copertura di scale esterne, sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati.

Nel caso di interventi su edifici ubicati su fasce di rispetto l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada. Le scale esterne possono essere sempre coperte anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

Negli interventi di ampliamento è fatto obbligo di attenersi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale secondo le indicazioni contenute all'art. 12.

2. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO DI EDIFICI UBICATI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario.

Il nuovo fabbricato dovrà mantenere la cubatura iniziale con possibilità di ampliarla secondo quanto previsto dal precedente punto 1.

Nella ricostruzione è fatto obbligo di attenersi alle norme di cui all'articolo **4 della L.R. 24/85.**

Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale delle presenti norme.

3. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 2 con l'obbligo di ubicare l'edificio nella posizione meno pregiudizievole per la Pubblica Amministrazione.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio;
- sono ammissibili gli adeguamenti igienico-sanitari di cui al precedente punto 1.;

- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

4. ANNESSI RUSTICI

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: **secondo quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. 24/85 comma 2, e dalla L.R. 35/02;**
- Numero massimo dei piani: n. 2
- Altezza massima dei fabbricati: m 8,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- Distanza minima dalle strade: D.M. 01.04.1968/1404 e prescrizioni di cui alle **Tav. 13.4.1 - 13.4.7;**
- Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

5. SERRE

Per le serre valgono le seguenti norme:

- è esclusa la costruzione di serre fisse con strutture murarie fuori terra;
- rapporto di copertura per le serre fisse senza struttura muraria fuori terra o mobili: nessun limite;
- distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati: non sono previste distanze minime.

Ogni serra mobile, purché volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo **del permesso di costruire** o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, anche per i precedenti interventi edilizi, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.6.1937 n. 1497.

6. DESTINAZIONI D'USO

Nelle sottozone E1 sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali e di tipo agricolo e assimilate (valli da pesca, impianti di acquacoltura).

Sono fatte salve nei limiti previsti le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel I comma del presente punto **6 e quelle previste** dal successivo articolo 8.

Sono ammesse le destinazioni agrituristiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. **31/86 e s.m.** Per gli interventi edilizi relativi si applicano le norme di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3.

In tali casi il limite volumetrico massimo, compreso l'esistente, è elevato a m³ 1200. Per i volumi eccedenti gli 800 m³ gli stessi vanno assoggettati al

vincolo ventennale d'uso agroturistico.

Per gli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 sono ammesse le destinazioni d'uso previste al seguente art. 8.

ART. 3 - SOTTOZONA E2

Trattandosi di aree pregiate sia per i caratteri produttivi che ambientali le nuove edificazioni dovranno essere collocate su terreni contigui gli edifici preesistenti, comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela degli aspetti ambientali e produttivi del territorio agricolo.

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L.R. 24/85 e **L. R. 35/02**.

Per volumi superiori ai 600 mc., ai fini del computo degli oneri **del permesso di costruire**, essi saranno determinati con riferimento all'art. 88 della L.R. 61/85.

E' ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza agli edifici preesistenti o entro il limite degli aggregati abitativi, definiti dall'art. 2 lettera h) della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del **2%** del fondo rustico come previsto **dalla L.R. 35/02**.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata di un tecnico competente in materia (perito agrario, dottore agronomo, dottore forestale, geometra, ecc), da cui si evinca l'esigenza e la funzionalità degli annessi rustici richiesti per la conduzione del fondo, nonché il loro carattere di miglioramento fondiario in relazione alla convenienza economica dell'investimento.

Nelle sottozone E2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) NUOVE COSTRUZIONI O IMPIANTI

- N. 1 casa di abitazione (prima casa), per ogni proprietario dell'azienda agricola, ordinata alla residenza della famiglia rurale, costituita anche di più unità abitative da edificarsi in un unico aggregato abitativo ed in aree attigue agli edifici preesistenti;
- annessi rustici;
- serre di qualsiasi tipo;
- allevamenti zootecnici intensivi.

Gli edifici previsti negli ultimi due capoversi sono da escludere nelle zone ad elevato valore paesaggistico.

B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, esclusi quelli in fregio alle strade ed alle zone umide, anche in assenza della disponibilità della superficie minima, del rapporto di densità edilizia e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 24/85 con le modalità di intervento **di cui all'articolo 7**, descritte con specifici gradi di protezione;
- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
- l'ampliamento massimo fino a m³ 800, per ogni singola unità abitativa, compreso l'esistente, per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni: l'ampliamento sarà sempre possibile se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici. Se invece ci sono annessi rustici dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, sempreché non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso l'utilizzazione della parte rustica è da intendersi limitatamente al recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura. Per poter realizzare l'ampliamento senza dover ricorrere all'utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;
- l'ampliamento massimo fino a m³ 1.200, compreso l'esistente, per usi agrituristici per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 15.07.1986 n. 31 assoggettando i volumi eccedenti i 600 m³ a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc).

Gli ampliamenti di edifici in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, esclusi i fabbricati tutelati ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 24/85 e dalla Legge 1089/39, sono normati dall'art. 3 della succitata L.R. 24/85.

C) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.04.68 n. 1404, in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, anche in assenza della disponibilità della superficie minima e del rapporto di densità edilizia di cui all'articolo 3 della L.R. 24/85 e della condizione di

imprenditore agricolo a titolo principale o secondario, sono consentite le seguenti opere con la precisazione che ogni ampliamento sarà autorizzato purché non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada:

- per gli edifici individuati a norma dell'articolo 10 della L.R. 24/85 le modalità di intervento di seguito descritte con specifici gradi di protezione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definito dall'articolo 31 della Legge 5.08.78 n. 457;
- la demolizione e la ricostruzione, in luogo, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie;
- la demolizione e la ricostruzione fuori dalle fasce di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85. Per area agricola adiacente deve 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 eventuali costruzioni esistenti nel fondo;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ampliamento della destinazione residenziale, nei fabbricati stabilmente abitati da almeno sette anni, da realizzarsi solo con il recupero dell'eventuale rustico fino a complessivi m^3 800. E' ammessa anche l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per l'utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, esso viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilità; anche in questo caso l'ampliamento può essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B relative agli ampliamenti fino a m^3 800 (comma 1 intervento terzo);
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc). Sono in ogni caso sempre permessi ampliamenti, compreso il volume esistente, sino a $400 m^3$ con la possibilità di aumentare detto limite assegnando $100 m^3$ per residente.

Ogni intervento edificatorio nella sottozona E2 è inoltre sottoposto alle seguenti norme tecniche:

1. COSTRUZIONE DELLA PRIMA CASA

- Ubicazione della nuova costruzione in aree contigue agli edifici preesistenti;

- indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art. 3;
- superficie del fondo rustico: L.R. 24/85 art. 3;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- distanza minima dalle strade: D.M. 1.04.68/1404;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

2. AMPLIAMENTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art. 3 e art. 4 (per ogni singola unità abitativa);
- superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3; nel caso dell'articolo 4, non prevista;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare;
- altezza massima degli edifici: m 7,50 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare;
- distanza minima dalle strade: D.M. 01.04.1968 n. 1404; nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza;

3. AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI, PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E PER LA ELIMINAZIONE DI SCALE ESTERNE.

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la eliminazione di scale esterne. I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati. Nel caso di interventi su edifici ubicati su fasce di rispetto l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada. Le scale esterne possono essere sempre ricomprese nell'edificio anche se

ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

4. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO DI EDIFICI UBICATI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.A. e di Legge. Sono in ogni caso ammessi gli ampliamenti di cui ai precedenti punti 2 e 3.

5. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 4.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume del nuovo fabbricato non dovrà superare i volumi demoliti con le possibilità di ampliamento di cui ai precedenti punti 2 e 3; nella ricostruzione ci si dovrà attenere alle indicazioni tipologiche, costruttive e formali di cui all'art. 12;
- distanza minima tra confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

6. ANNESSI RUSTICI

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: **secondo quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. 24 del 1985 comma 2 e dalla L.R. 35/02;**
- numero massimo dei piani : n. 2
- altezza massima dei fabbricati: m 8,50
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima dalle strade: D.M. 1.04.68/1404 e prescrizioni di cui alle **Tav. 13.4.1 – 13.4.7;**
- Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

7. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

- Rapporto di copertura rispetto la superficie del fondo: max 50%;
- altezza massima: m 5,00;

- numero massimo dei piani: n. 1
- distanza minima dai confini di proprietà: m 50,00;
- distanza minima dalle Z.T.O. A, B, C, E4 e F del P.R.G. allevamenti di suini: m 500,00
allevamenti avicunicoli: m 300,00
allevamenti di bovini: m 200,00
- distanza minima dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idro-potabile: m 500,00
- distanza minima dalle strade: m 50,00
- distanza minima dalle abitazioni a servizio dell'impianto: m 30,00
- distanza minima dalle abitazioni: m 100,00

A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una abitazione per il conduttore o il custode con un volume massimo di 600 m³ se viene dimostrato che per la conduzione dell'impianto è necessaria l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

8. SERRE

- Rapporto di copertura per le serre senza struttura muraria fuori terra sia fisse che mobili: nessun limite;
- rapporto di copertura per serre con strutture murarie fuori terra 50%;
- altezza massima per le serre con struttura muraria fuori terra: m 5,00;
- distanza dai confini di proprietà (solo per le serre con struttura muraria): m 5,00;
- distanza dalla strada (solo per le serre con struttura muraria): D.M. 01.04.68 n. 1404.

Ogni serra mobile, purché volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo **del permesso di costruire** o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento di cui alla L. 29.06.39 n. 1497.

9. DESTINAZIONI D'USO

Nelle sottozone E2 per le nuove costruzioni sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziale, di tipo agricolo, di tipo agriturismo, di servizio alla produzione agricola **come** definita ai punti precedenti del presente articolo, **ed assimilate (impianti di acquacoltura)**.

Per i fabbricati esistenti sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1 comma del presente punto 9 normate dal successivo articolo 8.

Per gli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 sono ammesse le destinazioni d'uso previste al seguente art. 8.

ART. 4 - SOTTOZONA E3

Trattasi di aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi, per scopi residenziali e, limitatamente, per scopi commerciali e produttivi.

E' ammessa la costruzione della prima casa, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 24/85.

La prima casa dovrà essere ubicata lungo la viabilità e nei pressi degli aggregati abitativi esistenti. Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale vanno applicati gli indici di densità edilizia di cui al succitato articolo precedente. Per i volumi superiori ai m³ 600, ai fini del computo degli oneri di concessione edilizia, gli stessi sono definiti ai sensi dell'art. 88 della L.R. 61/85.

La richiesta per la costruzione della casa di abitazione, nei limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85.

E' inoltre ammessa l'edificazione della seconda casa di abitazione, del volume massimo di 600 m³, nel rispetto delle seguenti prescrizioni art. 5 L.R. 24/85 e **L.R. 35/92**:

- che il fondo sia già alla data del 31.12.1977 in possesso e/o detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
- che la casa sia abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni;
- che la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dall'art. 3 della L.R. 24/85 nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) ed almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);
- che il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite dei 1.200 m³ e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- che 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.

E' altresì ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il limite degli aggregati abitativi, definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 e **L.R. 35/02**, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico con le eventuali deroghe consentite dall'art. 6 comma 2 della succitata legge.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici, entro i limiti massimi, di seguito specificati, dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata di un tecnico competente in materia (perito agrario, dottore agronomo, dottore forestale, geometra, ecc.), da cui si evinca l'esigenza e la funzionalità degli annessi rustici richiesti per la conduzione del fondo, nonché il loro carattere di miglioramento fondiario in relazione alla convenienza economica dell'investimento.

Nelle sottozone E3 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) NUOVE COSTRUZIONI

- N. 1 casa di abitazione (prima casa) ordinata alla residenza della famiglia rurale;
- **la 2^a** casa di abitazione per famiglie diretto-coltivatrici;
- annessi rustici
- serre fisse
- allevamenti zootecnici intensivi
- attrezzature agrituristiche

B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, esclusi quelli in fregio alle strade ed alle zone umide, anche in assenza della disponibilità della superficie minima e del rapporto di densità edilizia e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 le modalità di intervento di seguito descritte con appositi gradi di protezione;
- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
- l'ampliamento massimo fino a m³ 800, per ogni singola unità abitativa, per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni; l'ampliamento sarà sempre possibile anche se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici. Esistendo gli stessi dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, semprechè non sia necessaria alla conduzione del fondo; in tal caso si dovrà utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
- Per l'utilizzazione della parte rustica ha da intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura.
- Per poter realizzare l'ampliamento senza dover ricorrere alla utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;
- l'ampliamento massimo fino a m³ 1.200, compreso l'esistente, per usi agrituristiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 15.07.1986 n. 31 assoggettando i volumi eccedenti i m³ 600 a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento della altezze interne, modifica della pendenza del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc.). Sono in ogni caso sempre permessi ampliamenti, compreso il volume esistente, sino a 400 m³ con la possibilità di aumentare detto limite assegnando 100 m³ per residente.

C) EDIFICI ESISTENTI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404, in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali sono consentite le seguenti opere con la precisazione che ogni ampliamento sarà autorizzato purché non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada:

- secondo le modalità di intervento di seguito descritte con appositi gradi di protezione per gli edifici individuati dall'art. 10 della L.R. 24/85;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5.08.1978 n. 457;
- dotazione di servizi igienici ed eliminazione di scale esterne;
- la demolizione e la ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, in luogo, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originali, se non sussista la possibilità di ubicare il nuovo fabbricato al di fuori della fascia di rispetto;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati ubicati in fasce di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85. Per area agricola adiacente deve 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 eventuali costruzioni esistenti nel fondo;
- ampliamento della destinazione residenziale, in singole unità abitative o fabbricati stabilmente abitati da almeno sette anni, da realizzarsi solo con il recupero dell'eventuale rustico fino a complessivi m³ 800. E' ammessa anche l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilità: anche in questo caso l'ampliamento può essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B) relative agli ampliamenti fino a m³ 800 (comma 1 intervento terzo);
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc).

Gli interventi edificatori nella sottozona E3 sono sottoposti alle norme tecniche di seguito riportate.

Tutti gli interventi edificatori sottonormati sia di nuova costruzione (1^a e 2^a casa) che di ampliamento, che di ricostruzione previa demolizione, sia relativi alla costruzione di annessi rustici dovranno attenersi a quanto previsto all'art. 12: caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale.

1. RESIDENZA - 1^a CASA

- Ubicazione: lungo la viabilità nei pressi degli aggregati abitativi esistenti;
- indice di edificie fondiaria: L.R. 24/85 art. 3;
- superficie minima del fondo rustico: L.R. 26/85 art. 3;
- numero massimo piano abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: m 7,50;
- distanza minima dalle strade: D.M. 01.04.1968/1404 e prescrizioni di cui alle **Tav. 13.4.1 – 13.4.7**;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima fra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

2. RESIDENZA - 2^a CASA

- Ubicazione: lungo la viabilità ad una distanza non superiore a m 20 dall'aggregato abitativo già esistente nel fondo fatte salve in ogni caso le maggiori distanze richieste dal D.M. 1404/68 e previste nelle **Tav. 13.4.1 – 13.4.7**;
- cubatura massima edificabile: m³ 600;
- cubatura residenziale massima ammissibile nel fondo: m³ 1200;
- superficie minima del fondo rustico: L.R. 24/85 art. 5 punto b);
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: m 7,50;
- distanza minima dalle strade: D.M. 1.4.68/1404 e prescrizioni di cui alle **Tav. 13.4.1 – 13.4.7**;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima fra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

3. AMPLIAMENTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art. 3 e art. 4 (per ogni singola unità abitativa);
- superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3; nel caso dell'art. 4 non prevista;

- numero massimo dei piani: n. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare;
- altezza massima degli edifici: m 7,50 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare;
- distanza minima dalle strade: D.M. 1.4.68 e previsioni di cui alle **Tav. 13.4.1 – 13.4.7**; nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto stradali non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

4. AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E PER LA ELIMINAZIONE DI SCALE ESTERNE

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la ricomprensione nel volume dell'edificio di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati. Nel caso di interventi su edifici ubicati su fasce di rispetto l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada. Le scale esterne possono essere sempre ricomprese anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

5. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.A e di Legge.

Sono in ogni caso ammessi gli ampliamenti di cui ai precedenti punti 3 e 4. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni tipologiche, costruttive e formali di cui all'art. 12.

6. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 5.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume del nuovo fabbricato dovrà rispettare le quantità dimensionali del vecchio edificio con la possibilità di ampliamento di cui ai precedenti punti 3 e 4;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza;

7. ANNESSI RUSTICI

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: **2% secondo quanto consentito** all'art. 6 della L.R. 24 del 1985 comma 2 **e dalla L.R. 35/02;**
- numero massimo dei piani: n. 2;
- altezza massima dei fabbricati: m 8,50;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima dalle strade: D.M. 1.4.1968/1404.
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 a in aderenza.

8. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Valgono le stesse norme del punto 7 dell'art. 3.

9. SERRE

- Rapporto di copertura per le serre senza struttura muraria fuori terra sia fisse che mobili: nessun limite;
- rapporto di copertura per serre con strutture murarie fuori terra: 50%;
- altezza massima per le serre con struttura muraria: m 5,00;
- distanza dai confini di proprietà (solo per serre con struttura muraria): m 5,00;
- distanza dalla strada (solo per le serre con struttura muraria): D.M. 1.4.68/1404.

Ogni serra mobile, purché volta alla produzione o forzatura della cultura può essere installata senza obbligo **del permesso di costruire** o

autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L. 29.6.1939 n. 1497.

10. DESTINAZIONI D'USO

Nella sottozona E3 nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti e nei fabbricati esistenti sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali, di tipo agricolo e di tipo agrituristico **ed assimilate (impianti di acquacoltura)**.

E' inoltre autorizzata la destinazione d'uso commerciale solo per la vendita di prodotti della tabella XIV voce merceologica 42 (prodotti per l'agricoltura e la zootecnia). Per i fabbricati esistenti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso di cui al successivo articolo.

Sono fatte salve inoltre le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1° comma del presente punto 10 normate dal successivo articolo 8 ed i relativi interventi previsti da tale articolo.

Per gli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 sono ammesse le destinazioni d'uso previste al seguente art. 8.

Negli edifici esistenti ed ampliabili fino a 800 m³ è ammessa anche la costituzione di n. 2 unità immobiliari di tipo abitativo.

ART. 5 - SOTTOZONA E4

Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, in cui gli agglomerati abitativi, situati al di fuori del centro edificato, in diversi casi hanno perso le caratteristiche di abitazioni rurali, dove inoltre sono presenti edifici con destinazioni d'uso commerciale e produttiva.

E' consentito l'intervento diretto per i seguenti interventi edilizi:

A) NUOVE COSTRUZIONI

- la saturazione e l'edificabilità dei lotti liberi.

B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, anche in assenza della disponibilità della superficie minima del rapporto di densità edilizia della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 le modalità di intervento di seguito descritte con specifici gradi di protezione.

- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
- l'ampliamento massimo fino a m^3 800 per ogni singola unità abitativa, compreso l'esistente, per la residenza stabilmente abitata da almeno sette anni; l'ampliamento sarà sempre possibile, nel rispetto delle successive norme tecniche, e non sarà necessario utilizzare il volume di eventuali annessi rustici eventualmente presenti nelle aree perimetrate delle sottozone E4.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi annessi rustici e la variazione d'uso di fabbricati residenziali ad annessi rustici;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- le serre di qualsiasi tipo.

Ogni intervento edificatorio nella sottozona E4 è inoltre sottoposto alle seguenti norme:

1. EDIFICAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI NEI LOTTI LIBERI

- Indice di edificabilità fondiaria: $0,60 m^3 / m^2$; nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria ogni costruzione unifamiliare non potrà superare il volume di m^3 600 ed ogni costruzione bifamiliare il volume di m^3 1000;
- tipologia edilizia: abitazioni unifamiliari o bifamiliari;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: m 7,50;
- distanza minima dalla strada: m 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00; nel caso di costruzioni preesistenti, ad una distanza dal confine inferiore a m 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di m 5,00.
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

2. AMPLIAMENTI DI EDIFICI RESIDENZIALI

- Volume massimo ammesso per ogni unità abitativa: m^3 800;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: m 7,50;
- distanza minima dalla strada: m 10,00; nel caso in cui il fabbricato da ampliare sia ad una distanza dalla strada inferiore a m 10,00, con l'ampliamento non si deve sopravanzare verso la strada l'edificio esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00; nel caso di costruzioni preesistenti, ad una distanza dal confine inferiore a m 5,00 è

ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di m 5,00.
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

3. AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI, PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E PER LA ELIMINAZIONE DI SCALE ESTERNE

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni ed eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere la formazione dei servizi igienici mancanti, e la ricomprensione nel volume dell'edificio di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati. Nel caso di interventi su edifici ubicati ad una distanza dalla strada inferiore a m 10,00 l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada. Le scale esterne possono essere sempre eliminate anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

4. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.A e di Legge.

5. DESTINAZIONI D'USO

Nella sottozona E4 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti e le ristrutturazioni sono ammessi destinazioni d'uso residenziali, commerciali (commercio al minuto con vendita solo di articoli di largo e generale consumo), agrituristiche e di artigianato di servizio non molesto e non rumoroso.

Sono fatte salve inoltre le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1° comma del presente punto 5, normate dal successivo articolo 8.

Per gli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 sono ammesse le destinazioni d'uso previste al seguente art. 8.

6. MODALITA' DI INTERVENTO NELLE SOTTOZONE E4 INTERESSATE DALLA COSTRUZIONE DI PIU' DI DUE EDIFICI SU LOTTI CONTIGUI.

Nel caso di costruzione di più di due fabbricati da ubicarsi su lotti contigui, a norma dell'art. 11 della L.R. 24/85 è necessario dotare l'area di tutti i servizi connessi alla residenza.

Il rilascio **del permesso di costruire** sarà quindi subordinato all'impegno di realizzare detti servizi mancanti nell'area.

Art. 6 - IMPIANTI DI ACQUACOLTURA

Tali impianti sono consentiti nelle sottozone E1, E2 ed E3.

Le prescrizioni per i fabbricati di pertinenza fanno riferimento alla normativa per gli annessi rustici. Per l'impianto vero e proprio (vasca) valgono le seguenti prescrizioni:

distanza minima dai confini di proprietà: m 20,00;

distanza minima dalle abitazioni: m 20,00;

distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: m 10,00.

ART. 7 - EDIFICI DA TUTELARE AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Si tratta di edifici che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione locale della casa rurale.

Nel rispetto dei parametri quantitativi espressi dalla citata L.R. 24/85 per gli edifici censiti sono consentite esclusivamente le operazioni descritte nel 1 comma dell'art. 10.

Sono tuttavia consentiti, quando previsti specificatamente dalle schede allegate, la costruzione di nuovi volumi, fisicamente indipendenti da quelli esistenti, purchè nel rispetto delle tipologie e forme esistenti, impiegando materiali tipici della zona.

Ferme restando le specifiche norme contenute nel presente articolo e finalizzate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nei casi in cui tali edifici sia singoli che costituenti aggregazioni complesse (corti agricole) svolgano un ruolo produttivo agricolo, resta confermata per la proprietà la possibilità di accedere alle modalità di intervento definite per le specifiche sottozone agricole in cui tali edifici ricadono.

Dovrà essere prevista inoltre un'adeguata progettazione delle aree immediatamente contermini all'edificato verso gli spazi aperti e delle sistemazioni a verde degli spazi scoperti.

Si individuano tre categorie di edifici da sottoporre, in conformità a quanto evidenziato nelle schede, a tre diversi gradi di protezione:

1) Risanamento conservativo: edifici con grado di protezione 1

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare, insieme, il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani lesene, ecc.);
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio originaria e delle originarie modalità costruttive e dei materiali;
- conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o a giardino;
- possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione; possibilità di limitati spostamenti, e/o costruzioni e/o demolizioni di tramezzature;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario, nei limiti della normativa igienico-sanitaria;
- possibilità di inserire scale secondarie, e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati artificialmente, dotati di ventilazione forzata e punti cottura, sistemati in nicchia all'interno di locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con gli stessi materiali e soluzioni originarie;
- conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere eseguiti con malte e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili, e comunque dovranno essere rispettate le apposite prescrizioni previste dal PIANO COLORE per le zone agricole;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso

- l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, poggioli, ecc., ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze o poggioli aggiunti nonché costruirne di nuovi.

2) Ristrutturazione parziale: edifici con grado di protezione 2

Riguarda edifici minori rappresentativi della tradizionale tipologia agricola locale di cui interessa conservare le caratteristiche architettoniche esistenti esterne od interne quale documento di cultura architettonica e recuperarne, laddove modificati, i caratteri originari; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio che ripristini gli originali caratteri deducibili dall'organismo esistente. Al fine di dare piena utilizzazione a tali edifici le altezze massime e quelle medie potranno essere adeguate a quelle necessarie per il raggiungimento delle altezze minime abitabili.

L'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione di parti per le quali il degrado statico e/o dei materiali evidenzia impossibilità di recupero. Tali operazioni dovranno prevedere (come pure i consentiti aumenti di altezza per l'adeguamento dei minimi di altezza abitabili) il ripristino delle facciate secondo i caratteri originari degli andamenti delle pendenze e sporgenze dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornicioni, riquadrature delle forometrie, lesene, ecc.). Ricostruzioni di parti ed interventi di restauro dell'esistente dovranno attenersi alle indicazioni costruttive e di uso dei materiali previsti all'apposito articolo 48. Sono consentite le sostituzioni dei solai per gli slittamenti necessari al raggiungimento delle altezze minime abitabili. Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari. E' consentita l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed ad aerazione e ventilazione forzata. E' fatto obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con i caratteri originari degli edifici.

E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze e poggioli aggiunti al corpo originario e di costruirne di nuovi. Nei casi relativi ai gradi di protezione 1 e 2 è consentito il recupero a fini residenziali, nel rispetto delle prescrizioni della sottozona in cui l'edificio è ubicato, di annessi rustici preesistenti in appoggio ai fabbricati e su conforme parere dell'I.P.A. che dichiara i medesimi non più funzionali ai fini produttivi, purché non precari aventi le caratteristiche di superfetazione, nel rispetto integrale delle precedenti prescrizioni nonché delle seguenti:

- i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestratura in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. E' consentita la apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;

- i materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

3) Demolizione con ricostruzione: edifici con grado di protezione 3

Trattasi di edifici fortemente contrastanti sia con il sistema ambientale in cui si collocano, sia con i manufatti edilizi contestuali o più generalmente di corpi edilizi di servizio alla residenza o alla produzione agricola. Questi corpi, di edificazione relativamente recente, trovano collocazione generalmente all'interno di organismi complessi (corti agricole); altre volte, con minor frequenza, quali elementi aggregati o autonomi di edifici isolati di pregio. Qualsiasi tipo di intervento, con l'esclusione della sola ordinaria manutenzione, richiesto per il restauro o la ristrutturazione degli edifici contestuali, dovrà obbligatoriamente prevedere la demolizione dei manufatti contrassegnati con il grado di protezione 3. Le cubature di tali corpi di fabbrica potranno essere recuperate per la formazione di nuovo edificato da utilizzarsi per le funzioni consentite. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate secondo progetti armonici con gli edifici contestuali di pregio di cui riprenderanno i caratteri tipologici, formali ed architettonici.

Nella loro progettazione è fatto obbligo di attenersi alle indicazioni costruttive ed all'uso dei materiali descritti nel successivo articolo 12.

Le cubature recuperate dovranno dar luogo alla formazione di uno o più manufatti edilizi autonomi nel caso di elementi complessi secondo le caratteristiche e gli aggregati delle "corti agricole" tipiche del luogo; di un unico manufatto edilizio autonomo se contestuali ad edifici isolati con grado di protezione 1; eventualmente anche in continuità fisica degli edifici esistenti nel caso di manufatti isolati con grado di protezione 2.

Per questi interventi oltre agli elaborati afferenti la concessione edilizia dovranno essere presentati planivolumetrici relativi all'intera area oggetto dell'intervento descrittivi delle modalità di sistemazione delle stesse (parti lastricate, percorsi pedonali, piantumazioni, ecc.).

ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Ai fini di perseguire il fondamentale obiettivo della conservazione del patrimonio di valore storico-ambientale appare opportuno incentivare il riutilizzo previa le opportune operazioni di restauro conservazione e ristrutturazione secondo le specifiche modalità previste per ciascuna edificio o sistemi di edifici (corti agricole).

A tal fine appare indispensabile rendere il più possibile articolate le destinazioni d'uso consentite per tali manufatti.

Per gli edifici, di cui al presente punto, individuati nella cartografia di piano, descritti nelle apposite schede e regolati da specifici gradi di protezione

sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza, attività commerciali e **direzionali**, per il tempo libero e lo svago e quelle complementari;
- b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.);
- c) ricezione turistica (con ristorazione, alloggi e/o stanze, attività promozionali turistiche, impianti sportivi purchè compatibili con le peculiarità del sito);
- d) ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici, studi di fotografia e professionali, piccoli laboratori legati alla produzione e all'uso di tecnologie informatiche;
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di strutture per anziani e disabili, sedi di organizzazioni o di clubs sportivi e giovanili, attrezzature dell'assistenza pubbliche o private).

Nella destinazione d'uso residenziale è consentita la formazione di servizi sportivi e del tempo libero connessi alla residenza quali: campo da tennis, piscina, elementi di arredo degli spazi verdi, ecc.

ART. 9 - EDIFICI TUTELATI AI SENSI DELLA LEGGE 1.6.1939 N. 1089

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla L.S. 1.6.39 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni, d'intesa e previo nulla osta della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

ART. 10 - EDIFICI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE AGRITURISTICA O DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA MA COMPATIBILE CON LE ATTIVITA' AGRICOLE

Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso agriturbistica valgono le norme di cui ai precedenti articoli. Per tutti gli altri edifici o locali già esistenti all'adozione del Piano nei quali si svolgono attività industriali, artigianali, artigianali di servizio, commerciali, direzionali o simili, e che si ritengono compatibili, per le specifiche attività che vi si svolgono, con la zona agricola, sono previsti i seguenti interventi solo per esigenze relative all'adeguamento dell'igiene ambientale e della sicurezza del lavoro, alla legislazione vigente e per l'applicazione delle leggi vigenti, senza variazioni delle attività svolte:

- recinzione delle aree di proprietà interessate dalle attività di cui sopra;
- ristrutturazione e/o ampliamento, da realizzarsi anche in fasi successive fino ad un massimo del 30% della superficie lorda adibita, anche su piani, alla attività non di tipo agricolo;
- utilizzo di tutta l'area di proprietà per lo svolgimento all'aperto delle attività produttive o commerciali, che inoltre, a norma dell'art. 76 punto b) della L.R. 61/85 può essere utilizzata per deposito di materiali o esposizioni a cielo aperto;

- l'ampliamento non può in ogni caso superare la superficie lorda di m² 300,00, anche su più piani;
- nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- parte del volume del fabbricato per una cubatura massima di 600 m³, può essere utilizzata a fini residenziali (abitazione del custode o del proprietario) e in questo caso l'eventuale aumento di superficie di calpestio non riduce o elimina la possibilità dell'ampliamento dei 300 m² di cui sopra;
- non sono consentite nè le variazioni di destinazioni d'uso nè modifiche al tipo di attività svolta; alla eventuale cessazione dell'attività esistente il fabbricato sarà sottoposto alla normativa della zona urbanistica su cui è ubicato.
- distanza dalle strade: non sopravanzare il fabbricato esistente verso la strada;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima fra fabbricati senza pareti finestrate: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 o in aderenza.

ART.11- MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE PER GLI EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE, VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Di norma le trasformazioni avvengono con intervento diretto secondo le indicazioni e nei limiti definiti per ciascun grado di protezione.

E' obbligatoria l'attuazione dell'intervento attraverso un Piano di Recupero in presenza di interventi in cui figurino manufatti con grado di protezione 3 (demolizione con ricostruzione) e di interventi su sistemi complessi (corti agricole). In tal caso l'attuazione può avvenire anche per singoli fabbricati e/o porzioni funzionali di fabbricati.

In questi casi l'intervento diretto è consentito limitatamente ad interventi di ordinaria manutenzione e, nel caso di edifici puntuali (con esclusione delle corti agricole), per i manufatti contrassegnati con grado di protezione 3 quando questi sono costituiti da piccoli corpi di servizio (inferiori ai 150 m³) alla residenza.

In ogni caso sia in presenza di interventi diretti che con strumento attuativo al fine di individuare con precisione gli edifici o parti degli stessi sottoposti a specifici gradi di protezione e le caratteristiche materiali delle trasformazioni sia per gli edifici che per le aree di pertinenza, ad integrazione o maggior specificazione delle documentazioni previste per gli interventi in oggetto dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

STATO DI FATTO

- Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 esteso all'intera area di pertinenza contenente piante, prospetti, sezioni degli edifici con

- indicazione delle destinazioni d'uso;
- rilievo degli spazi aperti con indicazione delle piantumazioni esistenti e relative dimensioni e di ogni altro elemento presente (pavimentazioni, recinzioni, reti tecnologiche, pozzetti di raccolta, ecc.);
- elenco catastale delle proprietà facenti parte dell'intervento;
- documentazione fotografica dei luoghi e dei prospetti dei fabbricati;
- documentazione planovolumetrica dell'edificato;
- rilievo quotato, posizionamento degli edifici, dati volumetrici degli stessi, superficie dell'area, superficie coperta.

Per gli edifici disabitati e/o crollati in tutto in parte, in sostituzione della documentazione prevista ai commi precedenti, sarà sufficiente una documentazione equivalente da cui si possa ricostruire lo stato dei luoghi.

PROGETTO

- Planimetria in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 delle superfici esterne, delle sistemazioni a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani;
- prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci, infissi, coperture, coloriture e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrato, ecc.) in scala 1:20;
- sistemazioni esterne con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza ed ai percorsi con descrizione dei materiali e particolari costruttivi (recinzioni e parti lastricate) in scala 1:20;
- relazione illustrativa con l'indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

ART. 12 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDILIZIA RURALE.

In applicazione dell'art. 10 L.R. Nr. 24/85, gli interventi previsti dai precedenti articoli quali nuove costruzioni, ampliamenti e/o sostanziali ristrutturazioni di edifici ricadenti in qualsiasi delle sottozone "E", con destinazione d'uso residenziale, e/o funzionale alla residenza (direzionale, commerciale, agrituristica, artigianale di servizio ecc.) dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive di seguito prescritte.

- 1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti secondo le tipologie delle corti rurali tipiche della zona. Sono consentite le sopraelevazioni per il raggiungimento dei minimi di altezza nel riutilizzo residenziale di manufatti di servizio quali stalle - fienili di modeste dimensioni.
- 2) Nel caso di interventi di nuova costruzione e/o ricostruzione, il fabbricato dovrà essere impostato su una tipologia semplice. La pianta dovrà essere preferibilmente di forma quadrata e/o rettangolare. A

lavori ultimati la costruzione dovrà presentarsi come un solido di forma regolare.

- 3) Per le nuove costruzioni la copertura dovrà essere del tipo a padiglione o a capanna (due falde), la pendenza delle falde dovrà essere contenuta tra il 30 e il 40%. Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente costruito con tegole curve in cotto (coppi), in alternativa sono ammesse tegole in cemento tipo coppo nelle tonalità affini al cotto, si escludono tegole di colore verde, testa di moro ecc. E' vietata la costruzione di tetti piani.
Per l'eventuale ventilazione e l'illuminazione dei sottotetti è ammessa la costruzione di abbaini nelle forme tradizionali, sono altresì consentite le finestre in falda o similari.
- 4) L'altezza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti, all'estradosso dell'ultimo solaio, non potrà superare **7,50 m**. E' ammessa la costruzione di fabbricati ad un solo piano.
- 5) E' ammessa la costruzione di portici purché ricavati all'interno del volume edilizio, di balconi in corrispondenza di porte/finestre, sporgenti dal filo muro per un massimo di 70 cm con larghezza non superiore a cm 30 dal filo muro del foro delle porte/finestre e protetti con parapetti di ferro. Sono vietati i poggiali **e le scale esterne**.
Nel caso di nuove costruzioni i fori delle finestre dovranno avere forma rettangolare con lato lungo verticale e con rapporto altezza/larghezza compreso tra 1,3 - 1,7.
Nel caso di edifici a più piani i fori porte e finestre dovranno essere ricavati sui prospetti di fabbrica secondo un ordinato disegno geometrico, le porte dovranno avere possibilmente l'intradosso dell'architrave alla stessa altezza dell'intradosso dell'architrave delle finestre.
Nel caso di edifici esistenti i nuovi fori porte e finestre dovranno avere la forma del tipo rilevabile nelle preesistenze, qualora sia prevista la modifica dei fori esistenti, gli stessi dovranno uniformarsi alle prescrizioni previste per le nuove costruzioni.
I fori porte e finestre, oltre al davanzale potranno essere riquadrate da mostrine in pietra naturale e/o da intonaco in rilievo sporgenti dal filo intonaco fino a cm 5, per una larghezza max di cm 12.
- 6) Gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o in simil-legno a doppio battente, pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno. Per gli edifici e/o parte degli stessi con destinazione d'uso diversa dal residenziale è consentito l'impiego di profili metallici limitatamente agli annessi rustici ed ai fabbricati situati in zona E4.
- 7) La cornice di gronda dovrà sporgere dalla muratura perimetrale con un minimo di 20 cm fino ad un massimo di 40 cm (esclusa la grondaia) ed essere raccordata al muro con andamento graduale.

- 8) La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
- 9) I camini se previsti possono essere, o del tipo completamente incassato nella muratura o sporgenti in questo caso la sporgenza dovrà essere compresa tra i 15 e 25 cm, essere sagomati con forme tradizionali (eventualmente rilevabili in zona), i comignoli dovranno essere risolti in funzione dell'andamento dei venti con forme desunte dalle tipologie in zona.
- 10) Le murature esterne dovranno essere preferibilmente intonacate con impasto colorato in pasta con ossidi naturali oppure tirato a civile e successivamente tinteggiato con colori a base di calce nelle tonalità: rosso Venezia e/o giallo ocra. Se vi sono tracce di colore originario chiaramente individuabili le stesse dovranno essere mantenute. Sono vietati i rivestimenti plastici (tipo graffiato), di granito, di piastrelle di ceramica e di elementi in cotto di laterizio. E' consentito l'uso della pietra naturale per la formazione di cornici, mostrine, marcapiani, basamenti, rivestimenti e/o formazione di pilastri e relativi archi. Sulla base di uno studio particolareggiato è consentita la costruzione di edifici o porzione di essi con le murature **del tipo** "faccia a vista".
- 11) L'eventuale costruzione di annessi rustici, dovrà essere fatta con materiali il più possibile analoghi a quelli prescritti per gli edifici ad uso residenziale, esclusa la forometria. Nel caso di costruzione di annessi rustici per i quali è previsto l'impiego di elementi prefabbricati in c.a.p. e/o metallici è vincolante la costruzione del tetto del tipo a capanna con pendenza minima del 10% ed una sporgenza dalle murature perimetrali non inferiore a 50 cm. In questo caso, qualunque sia il materiale impiegato per la formazione del manto di copertura, lo stesso dovrà essere di tonalità rosso coppo.
- 12) Fermo restando il disposto del R.E. per quanto riguarda l'altezza, le recinzioni ricadenti nelle zone omogenee E1, E2 ed E3, esclusi i passi carrai e gli accessi pedonali, devono essere costruite con rete metallica sostenuta da paletti anche ancorati ad uno zoccolo in muratura, il quale non dovrà sporgere più di 20 cm dal piano campagna. Addossate alla rete devono essere messe a dimora delle siepi arboree e/o arbustive. Per le essenze si deve fare riferimento alle prescrizioni previste dai sussidi operativi di cui al Piano di Area del Delta di Po.

Sono ammesse deroghe ai parametri sopraccitati nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentano una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sulla base di specifica documentazione storica e fotografica.

ART.13 – SOTTOZONA E5 - ZONA DI RIMBOSCHIMENTO E FORMAZIONE DI BOSCO PLANIZIALE

a) Tali aree sono destinate al rimboschimento, alla formazione ed al potenziamento di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio. Questi interventi possono riguardare anche aree attualmente destinate all'agricoltura in tutto o in parte e comprese in più ampie aziende agricole.

E' possibile predisporre piccoli servizi per il turismo di visitazione e per il tempo libero con tipologie edilizie tipiche del luogo e con materiali tradizionalmente impiegati in tali zone. Sono ammesse nuove costruzioni e interventi sui fabbricati esistenti secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica vigente all'adozione delle presenti norme per tali aree.

Le modificazioni dello stato attuale sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'intera area e corredato dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati, dalla sistemazione della viabilità interna e degli accessi.

Devono essere predisposti, all'interno di tali aree, percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, punti panoramici, slarghi, realizzati secondo le modalità per l'equipaggiamento paesistico indicate nei sussidi operativi allegati al Piano di Area e al P.R.G.

E' vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie e l'apertura di nuove strade.

Sono vietati la raccolta, l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della Legge Regionale 15.09.1974 n. 53 e successive modifiche e integrazioni.

Al di fuori delle strade asfaltate è vietato l'accesso con mezzi motorizzati, tranne per i casi di tutela della pubblica incolumità e di protezione civile, per operazioni di miglioramento o di ripristino ambientale.

E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione

dell'apparato boscato.

E' vietato il campeggio.

Sono ammesse le opere di difesa idrogeologica e marina.

Sono ammessi gli interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, come il rimboschimento ed il reinserimento di specie vegetali e animali autoctone.

E' ammessa la manutenzione delle reti tecnologiche, previa definizione delle misure da adottare contestualmente per la tutela e/o il ripristino dell'ambiente e previa verifiche tecniche che non ne permettano un'ubicazione alternativa.

Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità esistente, con esclusione dell'allargamento della sezione stradale entro le aree boscate e dell'asfaltatura delle strade bianche.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso purché non risultino pregiudizievoli per la situazione ambientale in atto.

Sono ammessi per gli immobili esistenti non stabilmente abitati, debitamente concessionati, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 della Legge 05.08.1978 n 457; per gli edifici esistenti debitamente concessionati e stabilmente abitati, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo secondo quanto indicato nei sussidi operativi allegati o nei prontuari all'uopo predisposti.

Per le aree individuate negli elaborati di progetto delle Zone Agricole quali ambiti del bosco planiziale l'Amm.ne Comunale stabilisce specifiche misure per la tutela, il ripristino e la valorizzazione delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ecologici ed ambientali localizzati nell'ambito di cui al presente articolo.

In particolare detta programmazione dovrà arrivare, previo accurato rilievo di tutta la zona, a definirne i diversi gradi di salvaguardia e fruizione mediante un piano attuativo. In tale sede potranno essere individuati idonei percorsi naturalistici opportunamente attrezzati, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico ambientale dei luoghi e utilizzando preferibilmente i tracciati esistenti. In dette aree sono confermate le norme di cui al presente articolo.

b) Nelle aree di interesse paesistico ambientale deve essere rispettato quanto previsto dal punto a).